



KFM

Deutsche Mittelstand AG

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „6,25%-Stern Immobilien-Anleihe“ (UPDATE)

6,25%-Stern Immobilien-Anleihe wird auf „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) hochgestuft

KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
September 2016

6,25%-Anleihe
Stern Immobilien AG
Anleihe 13/18, WKN A1TM8Z



★★★★☆

Attraktiv
(4 von 5)

Düsseldorf, 20. September 2016 - In ihrem aktuellen Mittelstandsanleihen-Barometer zur Stern Immobilien-Anleihe (A1TM8Z) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe aufgrund des Kursrückgangs und der dadurch deutlich gestiegenen Rendite nun als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) einzustufen.

Die Stern Immobilien AG ist ein Immobilienunternehmen mit Fokus auf Wohn- und Gewerbeimmobilien im Münchner Raum. Das Unternehmen konzentriert sich auf die Wert- und Ertragsoptimierung der Objekte und den anschließenden Verkauf. Bei den Objekten handelt es sich um qualitativ hochwertige Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnungen und Grundstücke. Das Portfolio umfasste in den letzten Jahren etwa 10 bis 15 Objekte.

Weiterhin stille Reserven im Immobilienportfolio

Die Stern Immobilien AG fokussiert sich auf die Entwicklung von Wohnimmobilien in anerkannten Spitzen-Standorten, insbesondere dem Münchner Raum. Durch die Standortfokussierung weist das Unternehmen zwar eine erhöhte Abhängigkeit von der Entwicklung des Münchner Immobilienmarktes auf. Aus der Erfahrung in der Vergangenheit profitiert jedoch das Unternehmen vielmehr von dem überdurchschnittlich hohen Wertsteigerungspotenzial dieses lokalen Marktes. Das Geschäftsmodell basiert im Wesentlichen auf der wertsteigernden Entwicklung von Immobilienprojekten; die Bestandshaltung ist von untergeordneter Bedeutung. Die Ergebnis- und Liquiditätsentwicklung ist sowohl geschäftsmodellbedingt als auch größenbedingt überdurchschnittlich volatil.

Im Jahr 2015 erzielte die Stern Immobilien AG Umsatzerlöse von 7,7 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr 2014 haben sich die Umsatzerlöse von 8,9 Mio. Euro um etwa 14% reduziert. Analog zur Umsatzentwicklung hat sich der Verlust von 2,6 Mio. Euro in 2014 zu einem Verlust von 2,9 Mio. Euro im Jahr 2015 ausgeweitet.

Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2015 aufgrund der Verlustsituation -3,4 Mio. Euro. Es bestehen nach Angaben der Gesellschaft stille Reserven im Immobilienvermögen, deren Aufdeckung zu einer Erhöhung des Eigenkapitals führen würde. Ebenso ist der durch den Großaktionär teilweise gestundete Dividendenanspruch als Beleg für das Vertrauen in die weiterhin positive Entwicklung des Unternehmens zu werten.

Positiver Ausblick aufgrund gemeldeter Verkäufe im ersten Halbjahr 2016

Im ersten Halbjahr 2016 gelang der Stern Immobilien der erfolgreiche Verkauf der Objekte Herzogpark und Steinheilstraße in München. Laut Unternehmensmitteilung konnte ein mittlerer bzw. hoher einstelliger Millionenbetrag als Verkaufspreis bzw. jeweils ein signifikanter Gewinn realisiert werden. Aufgrund der gemeldeten Verkäufe ist im Jahr 2016 von einer positiven Ertrags- und Liquiditätsentwicklung sowie einem steigenden Eigenkapital auszugehen.

Besicherte 6,25%-Stern Immobilien-Anleihe

Die im Mai 2013 emittierte Mittelstandsanleihe der Stern Immobilien AG ist mit einem Zinskupon von 6,25% p.a. (Zinstermin jährlich 23.05.) ausgestattet und hat eine Laufzeit bis zum 23.05.2018. Bei einer Inflation von durchschnittlich mehr als 2,0% p.a. erfolgt ein Inflationsausgleich am Ende der Laufzeit. Im Rahmen der Anleiheemission wurden im Jahr 2013 insgesamt 14 Mio. Euro platziert, die im Jahr 2014 um weitere 3,25 Mio. Euro auf 17,25 Mio. Euro und im März 2016 um weitere 0,2 Mio. Euro auf 17,45 Mio. Euro aufgestockt wurden. Das maximale Emissionsvolumen beträgt laut Wertpapierprospekt 20 Mio. Euro. Der Emissionserlös dient für Investitionen in bestehende und neue Immobilienprojekte bzw. die Umstrukturierung von bestehenden Finanzierungen in der Stern Immobilien-Gruppe. Eine vorzeitige Kündigung der Anleihe durch die Emittentin ist laut den Anleihebedingungen nicht vorgesehen.

Die Stern Immobilien-Anleihe ist laut Wertpapierprospekt neben verpfändeten Forderungen an Tochtergesellschaften auch mit 90.000 Aktien der Stern Real Estate AG (entspricht 90% der Anteile) besichert. In der Stern Real Estate AG sind drei als Bestandsimmobilien gehaltene Objekte in München und Bamberg gebündelt.

Fazit: Attraktive Bewertung

Aufgrund des positiven Ausblicks aufgrund der gemeldeten Verkäufe und der stillen Reserven im Portfolio, der aber auch sehr niedrigen Eigenkapitalquote im Konzern in Verbindung mit der überdurchschnittlich attraktiven Rendite von 20,33% p.a. (auf Kursbasis 81,50% am 19.09.2016) bewerten wir die 6,25%-Stern Immobilien-Anleihe als „attraktiv“.

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.





KFM

Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

Die KFM Deutsche Mittelstand AG wurde beim Großen Preis des Mittelstandes 2016 als Preisträger 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 Publikumens 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