



# KFM

## Deutsche Mittelstand AG

### KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

#### KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „7,50%-DEMIRE-Anleihe“ (UPDATE)

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

KFM-Barometer  
Mittelstandsanleihen  
September 2016

**7,50%-Anleihe  
DEMIRE AG**

Anleihe 14/19, WKN A12T13



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

Düsseldorf, 22. September 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 weiterhin als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) einzuschätzen.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG baut im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie seit Anfang 2014 ein Gewerbeimmobilien-Portfolio an Sekundärstandorten in Deutschland auf. 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. Das Unternehmen zeichnet sich bei den bisherigen Immobilienkäufen durch Übernahmen im Wege einer Sachkapitalerhöhung aus, die ein liquiditätsschonendes Wachstum der DEMIRE ermöglicht haben.

#### DEMIRE bereits in den Top 10 der Bestandshalter für Gewerbeimmobilien in Deutschland

Das Bestandsportfolio zum 30.06.2016 umfasste 178 Gewerbeimmobilien mit einem Marktwert von nahezu 1,0 Mrd. Euro und ist zu 81,0% dem DEMIRE-Konzern wirtschaftlich zurechenbar. Der Verkehrswert des Portfolios hat sich nach Akquisitionen und Wertsteigerungen seit Anfang 2015 nahezu verdreifacht. Von besonderer Bedeutung ist der Abschluss der Übernahme der Fair Value REIT AG im Dezember 2015. Die Übernahme erhöht den Immobilienbestand der DEMIRE um etwa 300 Mio. Euro. DEMIRE konnte im Rahmen eines Aktientausches etwa 77,7% des Grundkapitals der Fair Value REIT AG übernehmen. Durch die Fair Value REIT-Übernahme konnte sich DEMIRE im Mittelfeld der Top 10-Bestandshalter für Gewerbeimmobilien in Deutschland etablieren und rückt dem Ziel, einer der führenden deutschen Gewerbeimmobilien-Bestandshalter zu werden, näher.

#### Erwartungsgemäß positive Entwicklung aller wesentlichen Kennzahlen im ersten Halbjahr 2016

Wie bereits im KFM-Barometer vom 8. Februar 2016 berichtet, führt die Vollkonsolidierung der Fair Value REIT AG zu einer deutlichen Verbesserung der Ertrags-, Bilanz- und Verschuldungskennziffern ab dem Jahr 2016, die bereits im ersten Halbjahr 2016 sichtbar ist.

Im ersten Halbjahr 2016 konnte DEMIRE die Erlöse aus Vermietung deutlich auf 37,5 Mio. Euro (Vj. 13,8 Mio. Euro) steigern. Damit konnte das Mieterlös-Ziel von 75 Mio. Euro im Jahr 2016 für das erste Halbjahr voll erreicht werden. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beträgt im Betrachtungszeitraum 32,9 Mio. Euro und wurde im Vorjahresvergleich mehr als verdoppelt (Vj. 16,1 Mio. Euro). Hierin sind positive, aber nicht liquiditätswirksame Ergebniseffekte aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von 14,3 Mio. Euro (Vj. 7,7 Mio. Euro) enthalten. Das immobilienwirtschaftlich relevante, um Bewertungs-, Einmal- und sonstige Sondereffekte bereinigte Periodenergebnis (FFO) nach Minderheiten beträgt 3,4 Mio. Euro für das erste Halbjahr 2016.

Per 30.06.2016 weist DEMIRE eine Eigenkapitalquote von 25,7% aus. Das bilanzielle Eigenkapital enthält neben den Eigenkapitalanteilen aus Wandel- und Pflichtwandelanleihen auch Ergebniseffekte aus Fair Value-Anpassungen. Im Rahmen einer Barkapitalerhöhung im August 2016 wurde das Eigenkapital der DEMIRE durch Ausgabe von 4,9 Mio. Aktien zu 3,45 Euro pro Aktie weiter erhöht, das u.a. zur Ablösung der hochverzinslichen HFS-Anleihe eingesetzt wurde.

#### Präziserer Forecast mit weiter deutlich positivem Ausblick

Die Gesellschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2016 einen FFO nach Minderheiten von rund 13,9 Mio. Euro, der im Jahr 2017 weiter auf 18,0 Mio. Euro gesteigert werden soll. Der Forecast berücksichtigt dabei sowohl die operativen Verbesserungen bei der Vermietung und den internen Prozessen als auch die Reduzierung der Zinslast aus der weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur. Da bereits allein im zweiten Halbjahr 2016 ein FFO von über 10 Mio. Euro erwartet wird, ist der Forecast für das Jahr 2017 als eher konservativ einzuschätzen.

#### 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% p.a. (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 platziert; 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 m<sup>2</sup> Vermietungsfläche in den Städten Köln, Leverkusen, Meckenheim, Wismar, Wuppertal und Schwerin zu erwerben. Die Nettoerlöse aus der Aufstockung dienten zur Finanzierung von weiteren Portfolioakquisitionen und der Stärkung der Finanzkraft.





# KFM

## Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

### Fazit: Weiterhin durchschnittlich attraktive Bewertung mit positivem Ausblick

Seit der im Jahr 2013 eingeleiteten Neuausrichtung der DEMIRE und dem Ziel, einer der führenden deutschen Gewerbeimmobilien-Bestandshalter zu werden, wurde neben dem konsequenten Aufbau des Portfolios auch eine kontinuierliche Verbesserung des Verschuldungsgrades (Loan-To-Value, LTV) erreicht. Während der LTV Ende 2014 noch bei 85,6% lag, konnte dieser von 66,1% zum 30.06.2016 durch die Kapitalerhöhung im August 2016 nach Angaben des Unternehmens weiter auf etwa 64,0% reduziert werden.

Aufgrund der deutlich positiven Entwicklung der Ertrags-, Bilanz- und Verschuldungskennziffern, der weiteren erwarteten operativen Verbesserungen sowie der attraktiven Rendite von 7,44% p.a. (Kurs von 100,50% am 21.09.2016) wird die 7,50%-DEMIRE-Anleihe weiterhin als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) bewertet.

### 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 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

Tel: + 49 (0) 211 21073741

Fax: + 49 (0) 211 21073733

Mail: [info@kfmag.de](mailto:info@kfmag.de)

Web: [www.kfmag.de](http://www.kfmag.de)

[www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de](http://www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de)