



# KFM

## Deutsche Mittelstand AG

### KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

Düsseldorf

Hamburg


Berlin

#### KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „4,25%-UBM-Anleihe“ (UPDATE)

#### 4,25%-UBM-Anleihe wird weiterhin als „durchschnittlich attraktiv“ (3 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

KFM-Barometer  
Mittelstandsanleihen  
Oktober 2016

**4,25%-Anleihe**  
**UBM Development AG**  
Anleihe 15/20, WKN A18UQM



★★★★☆

**Durchschnittlich Attraktiv** (3 von 5)

Düsseldorf, 5. Oktober 2016 - In ihrem aktuellen KFM-Barometer zur 4,25%-Anleihe der UBM Development AG (WKN A18UQM) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe weiterhin als „durchschnittlich attraktiv“ (3 von 5 Sternen) einzuschätzen.

Bereits seit Emission wird die Anleihe als durchschnittlich attraktiv eingeschätzt. Grund hierfür sind die sehr guten Ergebnisse, die das Unternehmen über Jahre hinweg liefert. Lediglich die für eine Mittelstandsanleihe unterdurchschnittliche Rendite verringert die Attraktivität der Anleihe.

Die Ursprünge der UBM Development AG (UBM) gehen auf den 1873 gegründeten Ziegelhersteller unter dem Namen "Union-Baumaterialien-Gesellschaft" zurück. Bereits in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts erfolgte die Transformation vom

Ziegelhersteller zum Immobilienentwickler. Die Immobilien-Entwicklungskompetenz wurde in den letzten Jahrzehnten sukzessive vom Ursprung in Wien auf die Kernmärkte Österreich, Deutschland, Tschechien und Polen sowie weitere europäische Länder – zuletzt unter der Firma UBM Realitätenentwicklung AG – ausgeweitet.

UBM ist über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien aktiv. Dies umfasst sowohl die Neubauentwicklung als auch Stadt- und Baulandentwicklungen größerer Flächenareale sowie die Umnutzung und Revitalisierung von Objekten. Das Unternehmen fokussiert sich auf die Objektklassen Hotel, Büro, Wohnen, Handel und Multi-Use-Objekte. Die Development-Leistungen werden für das eigene Portfolio sowie für institutionelle Investoren und Dritte erbracht. Neben der Immobilienentwicklung werden auch eigene Objekte, insbesondere Hotels betrieben.

Im Jahr 2014 wurde der Zusammenschluss der damaligen UBM Realitätenentwicklung AG mit der Strauss & Partner-Gruppe, die die Immobilienaktivitäten der PORR AG bündelt, initiiert. Mit Abschluss der gesellschaftsrechtlichen Reorganisation wurde im ersten Halbjahr 2015 die Firma in UBM Development AG geändert. Die Strauss & Partner-Gruppe ist nun 100%-ige Tochtergesellschaft der UBM.

#### Starke Ergebnisentwicklung im ersten Halbjahr 2016 nach Rekordjahr 2015

Im ersten Halbjahr 2016 konnte UBM die Ergebnisse des Rekordjahres 2015 halten: Die Gesamtleistung des Konzerns hat sich in den ersten sechs Monaten um 24,0% auf 255,3 Mio. Euro erhöht. Die Erlöse wurden durch Mieteinnahmen, Einnahmen aus dem Hotelbetrieb sowie Erlöse aus Immobilienverkäufen, die teilweise aus dem weiterhin laufenden Abbau der im Eigenbestand gehaltenen Objekte resultieren, erzielt. Ergebnisseitig profitiert UBM weiterhin vom anhaltenden Niedrigzinsumfeld. Das Ergebnis vor Steuern konnte mit 15,5 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (Vj. 15,3 Mio. Euro) gehalten werden.

#### Weiterer Bestandsabbau, aber auch Investitionen in bestehende Projekte erwartet

Bereits zum 30.06.2016 werden mehrere Objekte im Gesamtvolumen von 101,9 Mio. Euro als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, die u.a. auch ein Hotel in Österreich umfassen, klassifiziert. Daher ist im zweiten Halbjahr 2016 mit weiteren Verkäufen von Bestandsimmobilien zu rechnen. Nach Angaben des Unternehmens wird der Höhepunkt der Nettoverschuldung innerhalb der nächsten zwölf Monate erwartet. Daher ist – unabhängig von einer weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur – von weiter hohen Investitionen in das aktuelle Projektportfolio auszugehen.

Die Eigenkapitalquote der UBM beträgt per 30.06.2016 etwa 27,2% und ist weiterhin als solide einzuschätzen. Mittelfristig ist von einer weitgehend stabilen Entwicklung der Eigenkapitalquote auszugehen. Die weiterhin erforderlichen Investitionen in die u.a. von der Strauss & Partner-Gruppe übernommenen Projekte sowie die mittelfristig vorgesehene Rückführung des Mezzanine-Kapitals dürften von der positiven Ergebnisentwicklung und dem weiteren Bestandsabbau kompensiert werden.

#### UBM-Anleihe mit Laufzeit bis 2020

Die im Dezember 2015 emittierte Mittelstandsanleihe der UBM Development AG ist mit einem Zinskupon von 4,25% p.a. (Zinszahlung jährlich am 09.12.) und einer Laufzeit bis zum 09.12.2020 ausgestattet. Hervorzuheben ist hierbei, dass bei Absinken der Eigenkapital-Quote unter 25% der Kupon für die nächsten beiden Zinsperioden auf 6,25% p.a. erhöht wird. Im Rahmen der Anleiheemission wurden insgesamt 75 Mio. Euro platziert. Die Anleihebedingungen sehen keine vorzeitigen Kündigungsmöglichkeiten für die Emittentin vor.

#### Fazit: Durchschnittlich attraktive Bewertung

UBM weist seit mehr als zehn Jahren kontinuierlich Gewinne aus und verfügt hierdurch über einen hervorragenden Track Record. Auf Basis des bestehenden Projektportfolios und der anhaltenden Niedrigzinsphase ist sowohl für dieses Jahr als auch die kommenden Jahre von einer weiterhin ertragreichen Entwicklung des Unternehmens auszugehen. Aufgrund der hohen Solidität der UBM in Verbindung mit der im Immobiliensektor durchschnittlichen, aber im Vergleich mit anderen Mittelstandsanleihen lediglich unterdurchschnittlichen Rendite von 3,34% p.a. (Kurs von 103,60% am 04.10.2016) wird die 4,25%-UBM-Anleihe als weiterhin „durchschnittlich attraktiv“ (3 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 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)