



# KFM

## Deutsche Mittelstand AG

### KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

#### KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „6,50%-SeniVita Social Estate AG-Wandelanleihe“

6,50%-SeniVita Social Estate AG-Wandelanleihe wird weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

KFM-Barometer  
Mittelstandsanleihen  
Oktober 2016

**6,50%-Wandelanleihe  
SeniVita Social Estate AG**

Anleihe 15/20, WKN A13SHL

**Attraktiv**  
(4 von 5)

Düsseldorf, 11. Oktober 2016 - In ihrem aktuellen Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 6,50%-SeniVita Social Estate AG-Wandelanleihe (A13SHL) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) einzustufen.

**Hintergrund für die unveränderte Einschätzung ist die äußerst attraktive Rendite der besicherten Anleihe bei weiterhin positivem Ausblick trotz der erwarteten Abweichungen zur Ergebnisplanung, die dem Emittentenrating zu Grunde liegt.**

Die SeniVita Social Estate AG ist ein Joint Venture der SeniVita Sozial gGmbH und der Ed. Züblin AG. Das Unternehmen ist für die Projektierung, den Bau und die Vermietung sowie für das Franchiseprogramm im

Rahmen des von SeniVita entwickelten Konzeptes AltenPflege 5.0 verantwortlich. Mit dem Modell der AltenPflege 5.0 begegnet das Unternehmen dem Bedarf der Gesellschaft: Seniorengerechtes Wohnen, Pflege in den eigenen vier Wänden und die Tagespflege werden unter einem Dach vereint. So haben Senioren die Möglichkeit, so lange wie möglich eigenständig zu leben und Pflege nach Bedarf hinzuzubuchen.

#### Wachstumsmarkt seniorengerechter Pflegeeinrichtungen profitiert von demografischer Entwicklung

Die Anzahl der Pflegebedürftigen betrug Ende 2015 laut Bundesministerium für Gesundheit etwa 2,665 Mio. Menschen. Bis 2030 ist laut Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung mit einem Anstieg auf etwa 3,495 Mio. Pflegebedürftige zu rechnen. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes werden weniger als zwei Drittel der Betroffenen vollstationär gepflegt. Aufgrund der nachhaltigen rückläufigen durchschnittlichen Haushaltsgröße und zunehmender Frauenerwerbstätigkeit ist von einer erschwerten Pflege innerhalb der Familie auszugehen. Der Bedarf an Angeboten zur Vollversorgung pflegebedürftiger Menschen sowie an bedarfsgerechten Wohnanlagen für Senioren nimmt daher sowohl durch die demografische Entwicklung als auch die erwartete Verschiebung zu professionellen Pflegeanbietern zu. Hier setzt die SeniVita Social Estate AG an – sie soll verstärkt entsprechende Betreuungsplätze und -einrichtungen nach dem Konzept der AltenPflege 5.0 bauen.

#### Jahr 2015 schließt plangemäß mit Anlaufverlusten ab, erstes Halbjahr 2016 mit deutlichen Ergebnisverbesserungen

Aufgrund des Beginns der Geschäftstätigkeit wurden im Jahr 2015 noch keine Immobilienverkäufe getätigt. Das Geschäftsjahr 2015 wurde mit einem Verlust von 4,7 Mio. Euro abgeschlossen. Hierin sind auch Einmalkosten u.a. für die Emission der Wandelanleihe, die im Wertpapierprospekt mit 2,5 Mio. Euro angegeben werden, enthalten. Im ersten Halbjahr 2016 konnten bereits erste Umsätze in Höhe von 1,8 Mio. Euro realisiert werden. Das Ergebnis wurde von -2,8 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2015 auf -1,4 Mio. Euro verbessert.

#### Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung und der geplanten Fertigstellungen und Verkäufe weiterhin positiver Ausblick

Derzeit befinden sich die Objekte in Hummeltal und Maisach im Vertrieb. Ab Oktober 2016 werden zusätzlich die Verkäufe für die Pflegeeinrichtungen in Emmering und Gernlinden gestartet. Hierzu wurde auch eine Vertriebskooperation mit der Planethome Group eingegangen. Darüber hinaus wurden Grundstücke in Bayreuth und Weidenberg gesichert, die – neben den verzögerten Projekten in Bad Wiessee und Ebelsbach – für das weitere Wachstum des Unternehmens sorgen. Mittelfristig geht die Planung des Unternehmens weiterhin von der Umsetzung von 5 bis 10 Objekten pro Jahr aus. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung und der geplanten Fertigstellungen und Verkäufe ist daher nach den realisierten Anlaufverlusten weiterhin mit einem deutlichen Umsatz- und Ergebniswachstum zu rechnen.

#### 6,50%-SeniVita Social Estate AG-Wandelanleihe mit Sicherungskonzept

Die Wandelanleihe der SeniVita Social Estate AG ist mit einem Zinskupon von 6,50% p.a. ausgestattet. Das Emissionsvolumen beträgt bis zu 50 Mio. Euro, aktuell sind hiervon 44,6 Mio. Euro platziert (Stand 30.06.2016). Die Anleihe hat eine fünfjährige Laufzeit bis zum 12.05.2020. Im Ausübungszeitraum von Oktober 2018 bis Januar 2020 haben die Anleihegläubiger die Möglichkeit, die Anleihen in Aktien des Emittenten zu wandeln (Wandelpreis 10,00 Euro je Aktie) oder sich die Anleihe zu 100% des Nennbetrags zurückzahlen zu lassen. Sofern die Aktien der Emittentin bis zum Ablauf des Ausübungszeitraums nicht börsennotiert sind, beträgt der Rückzahlungsbetrag 103% des Nennbetrags.

Die Wandelschuldverschreibungen sind durch Grundpfandrechte und Sicherungsabtretungen von Forderungen aus Mietverträgen und der Veräußerung der Projekte besichert. Wenngleich aus dem Emissionserlös zunächst die Emissionskosten, gewisse Erwerbsnebenkosten bei Immobilienerwerb sowie Projekt-Anlaufkosten bis zur hinreichenden Konkretisierung des Projekts zu decken sind, verbleibt eine weitgehende Besicherung der Anleihegläubiger über Grundschulden und Forderungen bzw. liquide Mittel aus Immobilienverkäufen.

#### Fazit: Attraktive Bewertung

Die SeniVita Social Estate AG ist mit ihrem Fokus auf Pflegewohnungen in einem Wachstumsmarkt aktiv. Positiv sind die Kooperation mit der Ed. Züblin AG als Bauunternehmen sowie die bereits durchgeführten und weiter geplanten Änderungen in der Führungsstruktur zu werten. Wenngleich sich Abweichungen zur ursprünglichen Projekt- und Ergebnisplanung zeigen, bleiben die Wachstumsaussichten der SeniVita Social Estate AG intakt. In Verbindung mit einer Rendite von 17,65% p.a. (auf Kursbasis 72,00% am 10.10.2016) und der umfangreichen Besicherung bewerten wir die 6,50%-Wandelanleihe der SeniVita Social Estate AG (A13SHL) als weiterhin attraktiv (4 von 5 möglichen Sternen).





# 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)