



KFM

Deutsche Mittelstand AG

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – die „5,00%-Beno Holding-Wandelanleihe“

Die „5,00%-Beno Holding-Wandelanleihe“ wird als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 Sternen) eingestuft

KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
Mai 2017

**5,00%-Wandelanleihe
Beno Holding AG**

Anleihe 14/21, WKN A11QP9



★★★★☆

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

Düsseldorf, 3. Mai 2017 - In ihrem aktuellen KFM-Barometer zur 5,00%-Wandelanleihe der Beno Holding AG (A11QP9) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) einzustufen.

Die Beno Holding AG ist mit einer Beteiligung von 75,1% die Mehrheitsgesellschafterin der Beno Immobilien GmbH, welche als Bestandhalter in mittelständisch, gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften in Deutschland investiert.

Die Beno Immobilien wurde im Jahr 2008 gegründet und ist aus der börsennotierten MS Industrie-Gruppe hervorgegangen. Das Immobilien-Portfolio konnte in den letzten Jahren kontinuierlich aufgebaut werden und umfasst aktuell neun Objekte in Baden-

Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Sachsen. Die Gesamt-Mietfläche beträgt etwa 107.500 qm. Das Bestandsportfolio wurde mit einem durchschnittlichen Faktor von deutlich weniger als dem 10,0-fachen der Jahres-Nettokaltmiete eingekauft. Der günstige Einkaufspreis führt zu überdurchschnittlichen Mietrenditen, einer hohen Mieterbindung durch attraktive Mietkonditionen, aber auch attraktiven Mietkonditionen im Fall einer eventuell notwendigen Neuvermietung. Aufgrund des insgesamt eher kleinen Immobilienportfolios besteht eine erhöhte Abhängigkeit von einzelnen Mietern und deren Bonität. Mit dem Fokus auf betriebsnotwendige Immobilien bietet Beno Immobilien eine Möglichkeit für Unternehmen, sich bankenunabhängig zu finanzieren, und profitiert von einem langfristig ausgerichteten Mietverhältnis.

Betriebswirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2015 mit weiterem Ausbau des Portfolios

Wenngleich im Jahr 2015 keine Objekte hinzugekauft wurden, konnten die Mieterträge aufgrund erstmals ganzjährig im Bestand befindlicher Immobilien in Dortmund weiter erhöht werden. Die Mieterträge aus Nettokaltmieten wurden im Jahr 2015 um etwa 35,0% auf 3,4 Mio. Euro erhöht (Vj. 2,5 Mio. Euro). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erreicht in 2015 eine Höhe von 2,8 Mio. Euro (Vj. 3,1 Mio. Euro). Im Vergleich zum Vorjahr 2014 bedeutet dies einen Rückgang von etwa 12%. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das EBIT wesentlich durch nicht-liquiditätswirksame IFRS-Fair Value-Anpassungen beeinflusst ist. Bereinigt steigt das EBIT von 1,8 Mio. Euro im Jahr 2014 auf 2,2 Mio. Euro im Jahr 2015. Das Unternehmen ist in den letzten Jahren profitabel – in 2015 wurde ein Ergebnis von 1,0 Mio. Euro erreicht.

Das Management geht für das Jahr 2016 von einer weitgehend konstanten bis leicht positiven Entwicklung von Umsatz und Ertrag aus. Im Jahr 2017 kann der Jahresumsatz voraussichtlich auf 5,5 Mio. Euro (inkl. Erträgen aus Mietnebenkosten) erhöht werden. Aufgrund langjähriger Mietverträge ergibt sich für die Beno Immobilien eine sehr gute Planbarkeit. Darüber hinaus konnten wesentliche Mietverhältnisse verlängert werden. Zusätzliches Wachstumspotenzial ergibt sich durch die mögliche vorteilhafte Refinanzierung bestehender Altkreditverträge, Objektverdichtungen an einzelnen Standorten sowie opportunistische Verkäufe von Einzelobjekten.

Insgesamt niedrige Eigenkapitalquote des Als-Ob-Konzerns

Die Beno Immobilien GmbH weist im Konzernabschluss nach IFRS eine Eigenkapitalquote von 18,7% aus (Stand 31.12.2015). Auf Ebene der Beno Holding AG ist weiteres verzinsliches Fremdkapital, insbesondere die Beno Holding-Wandelanleihe, ausgewiesen. Bei einer Als-Ob-Konsolidierung ergibt sich eine als niedrig einzuschätzende Eigenkapitalquote im mittleren einstelligen Prozent-Bereich.

Beno Holding-Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2021

Die im April 2014 begebene Wandelschuldverschreibung der Beno Holding AG mit Laufzeit bis 14.04.2021 verfügt über einen Zinskupon von 5,00% p.a. Das Emissionsvolumen beträgt 10 Mio. Euro. Der Emissionserlös wurde zu gleichen Teilen zum Erwerb von 75,1% der Geschäftsanteile der Beno Immobilien GmbH sowie zur Ausreichung eines Darlehens an die Beno Immobilien GmbH für deren weiteres Wachstum verwendet. Die Anleihegläubiger haben das Recht, Teilverschreibungen im Nennwert von 1.000 Euro in fünf Inhaber-Aktien der Gesellschaft zu tauschen. Das Wandlungsrecht kann nur innerhalb von zwei Wochen nach Veröffentlichung des Jahresabschlusses der Beno Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr 2017 im Bundesanzeiger ausgeübt werden.

Die Rückzahlung der Anleihe erfolgt am 23. April 2021 zu 117,50% des Nennbetrages. Vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten der Emittentin sind in den Wandelanleihe-Bedingungen nicht vorgesehen. Die Anleihe ist u.a. mit einer Barsicherheit in Höhe von 1 Mio. Euro besichert.

Fazit: Durchschnittlich attraktive Bewertung mit positivem Ausblick

Die Beno Holding AG hat die Mittel aus der Platzierung der Wandelanleihe hälftig für den Erwerb von 75,1% der Geschäftsanteile der Beno Immobilien GmbH verwendet. Damit liegt eine wirtschaftlich eigenkapitalnahe Mittelverwendung mit entsprechend erhöhten Risiken vor.

Aufgrund der aussichtsreichen Positionierung der Beno Immobilien als Bestandhalter im Bereich mittelständisch, gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften, der kontinuierlichen Steigerung der wiederkehrenden Mieterlöse mit weiterhin positivem Ausblick und der gezeigten Kapitaldienstfähigkeit in Verbindung mit der für den wirtschaftlichen Rang der Anleihe attraktiven Rendite von 7,76% p.a. (Kurs 105,00% am 02.05.2017 bei Rückzahlung zu 117,50% des Nennbetrages am 23.04.2021) bewerten wir die 5,00%-Wandelanleihe der Beno Holding AG als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 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 Heemann Vermögensverwaltung GmbH; Verwaltungsgesellschaft ist die FINEXIS S.A. und Verwahrstelle die Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Niederlassung Luxemburg. 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. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS schüttet seine Erträge jährlich an seine Anleger aus. Für das Jahr 2014 schüttete der Fonds seinen Anlegern 2,10 Euro je Fondsanteil aus; für das Jahr 2015 erfolgte eine Ausschüttung von 2,29 Euro und für das Jahr 2016 von 2,17 Euro je Fondsanteil. Das bedeutet eine Ausschüttungsrendite von über 4% p.a. Auch im laufenden Jahr profitieren die Anleger von der Wertentwicklung des Fonds und einer damit verbundenen geplanten Ausschüttung in Höhe der Vorjahre. Die KFM Deutsche Mittelstand AG wurde beim Großen Preis des Mittelstandes 2016 als Preisträger für das Analyseverfahren KFM-Scoring 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 Pressemitteilung 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 Publikumachens 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 (FINEXIS S.A., 25A, boulevard Royal L-2449 Luxemburg) sowie bei den Zahl- und Informationsstellen (Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG Niederlassung Luxemburg, 46, Place Guillaume II, L-1648 Luxemburg oder Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Neuer Jungfernstieg 20, 20354 Hamburg oder bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Graben 21, A-1010 Wien) und über die Homepage des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS dma-fonds.de erhältlich. Für Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung und/oder der Verteilung dieser Ausarbeitung entstehen oder entstanden sind, übernehmen die Verwaltungsgesellschaft und die KFM Deutsche Mittelstand AG 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

Web: www.kfmag.de

www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de