



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
Mai 2017

7,50%-Anleihe
DEMIRE AG

Anleihe 14/19, WKN A12T13



★★★★☆

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

Düsseldorf, 11. Mai 2017 - 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 hat seit Anfang 2014 ein Gewerbeimmobilien-Portfolio an Sekundärstandorten in Deutschland aufgebaut. 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 zeichnete sich bei den bisherigen Immobilienkäufen durch Übernahmen im Wege einer

Sachkapitalerhöhung aus, die ein liquiditätsschonendes Wachstum der DEMIRE ermöglicht haben.

Positive Entwicklung der Mieterlöse und positives bereinigtes Periodenergebnis (FFO) vor Steuern und Minderheiten

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 seit dem Jahr 2016. Im Jahr 2016 konnte DEMIRE die Erlöse aus Vermietung deutlich auf 76,4 Mio. Euro (Vj. 33,3 Mio. Euro) steigern. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beträgt im Betrachtungszeitraum 83,2 Mio. Euro und wurde im Vorjahresvergleich signifikant gesteigert (Vj. 58,7 Mio. Euro). Hierin sind positive, aber nicht liquiditätswirksame Ergebniseffekte aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von 38,4 Mio. Euro (Vj. 51,7 Mio. Euro) enthalten. Das immobilienwirtschaftlich relevante, um Bewertungs-, Einmal- und sonstige Sondereffekte bereinigte Periodenergebnis (FFO) vor Minderheiten und Steuern beträgt 10,9 Mio. Euro für das Jahr 2016 (Vj. ohne Angabe). Wesentlicher Treiber für die positive Entwicklung des Periodenergebnisses in 2016 waren die ganzjährige Vollkonsolidierung der Fair Value REIT AG sowie die unterjährig positive Entwicklung der DEMIRE.

Klare Ausrichtung auf das Kerngeschäft durch Veräußerung von nicht-strategischen Immobilien mit Gewinn

Das Bestandsportfolio zum 31.12.2016 umfasst 174 Gewerbeimmobilien mit einem Marktwert von etwa 1,0 Mrd. Euro. In der Mitteilung vom 25. Januar 2017 gab DEMIRE bekannt, 84 nicht strategiekonforme Immobilien mit einem Gewinn von 3,0 Mio. Euro zu veräußern. Dies entspricht einer Verminderung der Anzahl der Objekte um 46,0%, jedoch einer Verminderung von lediglich 1,8% des Portfoliowertes.

Stabile Nettoverschuldung und weitere Reduktion der durchschnittlichen Zinskosten

Per 31.12.2016 weist DEMIRE eine Eigenkapitalquote von 28,2% aus (Vj. 25,6%). Das bilanzielle Eigenkapital enthält neben den Eigenkapitalanteilen aus Wandel- und Pflichtwandelanleihen auch Ergebniseffekte aus Fair Value-Anpassungen. Die Nettoverschuldung blieb im Vorjahresvergleich nahezu stabil bei 631,3 Mio. Euro (Vj. 626,8 Mio. Euro). Durch die Ablösung von Hochzinsanleihen konnten die durchschnittlichen Zinskosten für Fremdkapital auf 4,4% p.a. gesenkt werden (Vj. 5,2% p.a.). Ab Januar 2017 reduzieren sich die Zinskosten weiter auf 4,1% p.a., da ein bestehendes Schuldscheindarlehen vor Fälligkeit mit einem niedrigeren Zinssatz neu verhandelt wurde.

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 Gewerbeimmobilienportfolio aus 107 Liegenschaften mit rund 290.000 m² 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.

Fazit: Weiterhin durchschnittlich attraktive Bewertung mit positivem Ausblick

Die umgesetzte Portfolio-Fokussierung, die Reduktion der Finanzierungskosten und die für 2017 prognostizierten positiven Effekte durch die Reduktion von Verwaltungskosten, lassen eine konsequente Verbesserung des bereinigten Periodenergebnisses (FFO) in 2017 erwarten.

Aufgrund der positiven Entwicklung der Ertrags-, Bilanz-, Verschuldungs- und immobilien-spezifischen Kennziffern, der weiteren erwarteten operativen Verbesserungen sowie der im Immobilienbereich attraktiven Rendite von mindestens 5,56% p.a. (Kurs von 104,00% am 10.05.2017 bei Rückzahlung zum Laufzeitende, welche aus Anleihe-Investorensicht die Rendite im schlechtesten Fall – englisch Yield to Worst – darstellt) wird die 7,50%-DEMIRE-Anleihe weiterhin als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 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 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