



KFM

Deutsche Mittelstand AG

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

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

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

KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
September 2017

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

Anleihe 15/20, WKN A13SHL

Attraktiv
(4 von 5)

Düsseldorf, 07. September 2017 - 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.

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 von Betreuungseinrichtungen sowie für das Franchiseprogramm im Rahmen des von SeniVita entwickelten Konzeptes AltenPfleger 5.0 verantwortlich.

Wachstumsmarkt seniorengerechter Pflegewohnanlagen 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 nachhaltig 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 bauen.

Erfolgreiche Verkäufe und Break-Even im ersten Halbjahr 2017

Das Geschäftsjahr 2016 wurde aufgrund anlaufender Verkaufstätigkeiten noch mit Verlust abgeschlossen. Es wurden Umsatzerlöse in Höhe von 8,1 Mio. Euro erwirtschaftet (Vj. 0,1 Mio. Euro). Der erzielte Nachsteuerverlust im Jahr 2016 beträgt 3,1 Mio. Euro und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr bereits signifikant reduziert (Vj. Verlust von 4,7 Mio. Euro).

Im ersten Halbjahr 2017 konnte die Gewinnschwelle – wie bereits im Dezember 2016 vom Vorstand erwartet – erreicht werden. Die Umsatzerlöse wurden im Vergleich zum ersten Halbjahr 2016 von 2,4 Mio. Euro auf nun 11,3 Mio. Euro mehr als vervierfacht. Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) stieg entsprechend deutlich von 0,1 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum auf nun 2,0 Mio. Euro. Nach Steuern konnte nach einem Verlust von 1,4 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum nun ein deutlich positives Ergebnis von 0,6 Mio. Euro verzeichnet werden.

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

Angesichts der erfolgreichen Positionierung der SeniVita Social Estate – sowohl bei der Akquise von neuen Standorten als auch im Vertrieb der Wohneinheiten – konnten mit dem Erreichen der Gewinnschwelle die positiven Aussichten für das Geschäftsmodell belegt werden. Aktuell bearbeitet das Unternehmen über zehn Projekte im bayrischen Raum. 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 dem Erreichen der Gewinnschwelle weiterhin mit einem Umsatz- und Ergebniswachstum zu rechnen.

6,50%-SeniVita Social Estate AG-Wandelanleihe mit Besicherung durch Grundschulden und Liquidität

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 30.06.2017). 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. Zum 30.06.2017 umfasste das für die Anleihegläubiger treuhänderisch verwaltete Vermögen einen Immobilienbestand von 39,3 Mio. Euro sowie zusätzlich Guthaben bei Kreditinstituten von 6,6 Mio. Euro. Damit übersteigt das Sicherungsvermögen von 45,9 Mio. Euro das ausstehende Anleihevolumen von 44,6 Mio. Euro.

Fazit: Weiterhin attraktive Bewertung

Die SeniVita Social Estate AG ist mit ihrem Fokus auf Pflegewohnungen in einem anhaltenden Wachstumsmarkt aktiv. Wenngleich sich Abweichungen zur ursprünglichen Projekt- und Ergebnisplanung zeigen, bleiben die Wachstumsaussichten der SeniVita Social Estate AG fundamental intakt. In Verbindung mit einer Rendite von 8,42% p.a. (auf Kursbasis 95,80% am 06.09.2017) und der umfangreichen Besicherung durch Grundschulden und Liquidität 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 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. bezogen auf den jeweiligen Anteilspreis zu Jahresbeginn. 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