



# KFM

## Deutsche Mittelstand AG

### KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

#### KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „3,75%-REA-Anleihe“

3,75%-REA-Anleihe wird als „durchschnittlich attraktiv“ (3 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

KFM-Barometer  
Mittelstandsanleihen  
Januar 2018

**3,75%-Anleihe Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH**  
Anleihe 15/20, WKN A1683U

**Durchschnittlich Attraktiv (3 von 5)**

Düsseldorf, 17. Januar 2018 - In ihrem aktuellen KFM-Barometer zur 3,75%-Anleihe der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH („REA“) mit Laufzeit bis zum 30.12.2020 (WKN A1683U) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „durchschnittlich attraktiv“ (3 von 5 Sternen) einzuschätzen.

Die REA entwickelt und bewirtschaftet bezahlbaren Wohnraum in Deutschland. Mit über 800 Wohneinheiten im Eigenbestand trägt die REA zur nachhaltigen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland bei und ist in diesem Segment Marktführer. Durch die zielgerichtete Sanierung und Optimierung werden für Mieter als auch für Investoren Cashflow-starke Bestandsimmobilien mit geschaffen. Die REA konzentriert sich in der Regel auf Standorte mit Einwohnern unterhalb von 100.000 Einwohnern wie z.B. Wertheim, Hof oder Hammelburg.

Dabei besetzt die REA eine entstandene Lücke im Wohnungsbau. Derzeit fehlen in Deutschland rund 1,2 Mio. Wohnungen, die auch für die Mittelschicht bezahlbar sind. Die REA erwirbt in der Regel von Kommunen, öffentlichen und privaten Wohnungsgesellschaften die Wohnungsbestände. Durch gezielte Maßnahmen wie Vor-Ort-Service für die Mieter, Sanierung der Leerstände sowie optische und technische Aufwertung der Immobilien verbessert die REA langfristig die Wohn- und Gebäudequalität sowie das Mietklima, verringert die Leerstände und die Fluktuation. Nach erfolgreicher Revitalisierung werden die Wohnungsbestände an langfristig orientierte Investoren veräußert. Die REA übernimmt dabei für die veräußerten Immobilien das Asset Management. Erworben werden Immobilieneinheiten in Paketgrößen, die in der Regel einen Umfang von 250 bis 500 Wohnungen ausmachen.

#### Gesellschaftliche Historie der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH

Die REA wurde am 24.11.2008 als Maritim Vertriebs GmbH gegründet. Der Geschäftsgegenstand war bis 2014 der Erwerb, das Halten und Verwalten sowie die Veräußerung von „Ein-Schiffsbeteiligungen“. In 2014 wurde der Transformationsprozess der Gesellschaft in die heutige Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH eingeleitet. Das Unternehmen baute sukzessive die Schiffsbeteiligungen ab und konzentrierte sich auf den neuen Geschäftsgegenstand „bezahlbares Wohnen“. Die letzten Veräußerungen der Schiffsbeteiligungen waren mit Verlusten verbunden, folgten aber konsequent der neuen strategischen Ausrichtung der Gesellschaft. Mit dem Verkauf der letzten Schiffsbeteiligungen Ende 2017 ist der Transformationsprozess der Gesellschaft abgeschlossen. Die REA besetzt mit Ihrem Geschäftsbereich eine Nische mit einem großem Nachfragepotenzial. Insbesondere in kleinen und mittelgroßen Städten ist der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen und wird auf der Grundlage von aktuellen Prognosen der Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren weiter anwachsen.

#### Betriebswirtschaftliche Entwicklung und Ausblick für die kommenden Jahre

Auf Grundlage eigener Berechnungen verfügt die REA zum 31.12.2017 über ein Gesamtvermögen von rund 29 Mio. Euro. Aus den Immobilienportfolien werden Einnahmen in Höhe von rund 6,6 Mio. Euro erwartet. Der betriebswirtschaftliche Cash-Flow aus dem Real-Estate-Beteiligungs-Portfolio schließt damit unter der Mitberücksichtigung der Zinszahlungen mit rund 4,1 Mio. Euro positiv ab. Zum Jahresende liegt der berechnete Beleihungsauslauf bei 73%. Bis Ende 2019 ist geplant, den Beleihungsauslauf auf einen Wert in Höhe von 56% zu verbessern. Die bislang erzielten Ergebnisse der REA belegen, dass der Transformationsprozess zur Immobilienbeteiligungsgesellschaft und zum Immobilien-Asset-Management mit dem Fokus auf bezahlbares Wohnen erfolgreich gelungen ist.

#### 3,75%-REA-Anleihe mit Laufzeit bis 30.12.2020

Die im Dezember 2015 emittierte Mittelstandsanleihe der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH ist mit einem Zinskupon von 3,75% p.a. (Zinstermin jährlich am 30.12.) ausgestattet und hat eine Laufzeit bis zum 30.12.2020. Die Anleihe hat ein Gesamtvolumen von 50 Mio. Euro und wurde vollständig platziert. Anleihenstücke werden an den Börsenplätzen Frankfurt, Hamburg, München und Berlin zu Kursen zwischen 99,25% und 100,50% gehandelt. In den Anleihebedingungen ist eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit für die Emittentin ab dem 01.01.2020 zu 100% des Nennwerts vorgesehen.

Die Mittel aus der Anleiheemission werden im Wesentlichen für den Erwerb, die Modernisierung und den anschließenden Verkauf von Wohnimmobilien in attraktiven Standorten unter 100.000 Einwohner verwendet. Die REA wird in der Regel nach Verkauf das Immobilien-Management für die neuen Eigentümer übernehmen.

#### Fazit: Durchschnittlich attraktive Bewertung

Die aus Gläubigersicht besonders relevanten Zinszahlungen sind bisher durch den operativen Cashflow gedeckt. Zusätzlich ist bei einer weiteren erfolgreichen Umsetzung des Geschäftsmodells die Verbesserung des Beleihungsauslaufs auf 56% geplant. Die Gesellschaft plant kurz- bis mittelfristig bereits übernommene Immobilienbestände nach erfolgreicher Revitalisierung wieder zu veräußern. Die freiwerdenden Mittel werden in neue Immobilien investiert. Für die verkauften Immobilien übernimmt die REA das Asset-Management und erzielt in der Zukunft nachhaltige Erlöse. Aufgrund der verbleibenden Restlaufzeit bis zum 30.12.2020, den durch den operativen Cashflow gedeckten Zinszahlungen und der erwarteten Verbesserung des Beleihungsauslaufs auf 56% in Verbindung mit der Rendite von 3,85% p.a. (Kurs von 99,75% am 16.01.2018) wird die 3,75% Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH-Anleihe als „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 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](http://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](mailto:info@kfmag.de)

Web: [www.kfmag.de](http://www.kfmag.de)

[www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de](http://www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de)