

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „6,25%-Stern Immobilien-Anleihe 18/23“ wird als „attraktiv (4 von 5 möglichen Sternen) eingestuft

Düsseldorf, 25. April 2018

KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
April 2018

**6,25%-Anleihe
Stern Immobilien AG**

Anleihe 18/23, WKN A2G8WJ



Attraktiv

(4 von 5)

In ihrem aktuellen Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 6,25%-Anleihe der Stern Immobilien AG (A2G8WJ) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) einzustufen.

Die Stern Immobilien AG ist ein Immobilienunternehmen mit Fokus auf Wohn- und Gewerbeimmobilien im Münchner Raum. Das Geschäftsmodell basiert im Wesentlichen auf der wertsteigernden Entwicklung von Immobilienprojekten und dem anschließenden Verkauf. Die Bestandshaltung ist von untergeordneter Bedeutung. Bei den Objekten handelt es sich um hochwertige Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnungen und Grundstücke. Durch die Standortfokussierung auf den Münchner Immobilienmarkt profitiert das Unternehmen nicht nur von

den aktuell sehr vorteilhaften Branchenbedingungen, sondern zudem von der überdurchschnittlichen Stärke des lokalen Marktes. Die Ergebnis- und Liquiditätsentwicklung ist sowohl geschäftsmodellbedingt als auch größenbedingt überdurchschnittlich volatil.

Erfolgreiche Verkäufe lassen für 2017 und 2018 starke Ergebnisentwicklung erwarten

Die im September 2017 veröffentlichten Zahlen für das erste Halbjahr 2017 zeigten einen Rückgang der Bilanzsumme auf 73,764 Mio. Euro (Vj. 77,888 Mio. Euro). Dies ist vor allem auf die Veräußerung des Projektes Isarblick in Grünwald sowie der Teilfläche des Projektes ZamilasträÙe in München zurückzuführen. Die Veräußerung des Projektes Parkblick in Grünwald entfiel auf das zweite Halbjahr 2017. Am 13. April 2018 meldete die Stern Immobilien AG die Veräußerung ihres Projektes in der Tulbeckstraße im Münchner Westend für einen zweistelligen Millionen-Euro-Betrag. Dabei habe das Unternehmen einen signifikanten Gewinn erzielt. Die beiden ehemals gewerblich genutzten Gebäudeteile (Vorder- und Rückgebäude) sollen in Wohnbebauung umgewandelt werden. Zudem wurde die Immobilie in Reith bei Kitzbühel mit einer Wohnnutzfläche von rund 400 Quadratmetern verkauft.

Im ersten Halbjahr 2017 erzielte die Stern Immobilien AG Umsatzerlöse von 9,395 Mio. Euro (Vj. 19,276 Mio. Euro). Diese resultieren im Wesentlichen aus den genannten Immobilienverkäufen. Das Halbjahresergebnis stieg deutlich auf 0,76 Mio. Euro (Vj. -1,6 Mio. Euro). Das Eigenkapital verbesserte sich um 4,398 Mio. Euro auf -1,208 Mio. Euro (Vj. -5,606 Mio. Euro). Nach Unternehmensangaben ist diese Unterdeckung durch stille Reserven in den Objekten mehr als gedeckt.

Engagement in der Türkei hat sich bereits ausgezahlt – erhebliche stille Reserven in den Objekten

Das Engagement in Istanbul wertet das Unternehmen bereits jetzt als Erfolg. Durch Mittelrückflüsse sei die Investition amortisiert und die Stern Immobilien AG profitiere weiterhin vom Erfolg des Projektes.

Die nach Angaben der Gesellschaft bestehenden stillen Reserven im Immobilienvermögen werden mit den gemeldeten Verkäufen in erheblichem Umfang aufgedeckt und durch laufende Projektveredelungen weiter ausgebaut. Durch den Verkauf des Projektes Tulbeckstraße in München sowie die Mittelrückflüsse aus dem Istanbul Entwicklungsprojekt alleine sind nach Unternehmensangaben bereits 80% des Emissionsvolumens der Anleihe 13/18 mit einem ausstehenden Volumen von gut 17 Mio. Euro und Laufzeit bis 23.05.2018 gedeckt.

Besicherte 6,25%-Stern Immobilien-Anleihe mit Laufzeit bis 2023

Die aktuell emittierte Mittelstandsanleihe der Stern Immobilien AG ist mit einem Zinskupon von 6,25% p.a. (Zinslauf ab 24.05.2018; Zinstermin jährlich am 24.05.) ausgestattet und hat eine Laufzeit bis zum 23.05.2023. Im Rahmen der Anleiheemission, die einzelnen Anleihegläubigern der Schuldverschreibungen 13/18 im Rahmen einer Privatplatzierung zum Tausch angeboten wird, werden bis zu 15 Mio. Euro mit einer Stückelung von 1.000 Euro platziert. Der Emissionserlös dient Investitionen in bestehende und neue Immobilienprojekte bzw. der Optimierung von bestehenden Finanzierungen in der Stern Immobilien-Gruppe. Eine vorzeitige Kündigung der Anleihe durch die Emittentin ist laut den Anleihebedingungen zum 24.05.2020 zu 103%, zum 24.05.2021 zu 102% und zum 24.05.2022 zu 101% des Nennwerts vorgesehen.

Die Stern Immobilien-Anleihe ist laut Anleihebedingungen durch Verpfändung der Unterbeteiligung an der 30%-igen Beteiligung der Stern Capital Management AG mit Sitz in Grünwald an der Bavaria Real Estate Development GmbH mit Sitz in Grünwald gesichert. Die Bavaria Real Estate Development GmbH ist die alleinige Kommanditistin der Bandura Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, die wiederum alleinige Eigentümerin der Immobilie Zamilastr. 27 in München ist. Die Sicherheit wird für die Anleihegläubiger durch einen Treuhänder verwaltet.

Fazit: Attraktive Bewertung

Aufgrund der gemeldeten Immobilienverkäufe mit deutlichem Gewinn der letzten Monate, der hieraus erwarteten deutlichen Verbesserung der Eigenkapitalquote, die nach unserer Einschätzung sehr werthaltige Besicherung sowie des erwarteten weiteren Ausbaus der stillen Reserven in den Objekten, in Verbindung mit dem im Bereich besicherter Immobilienanleihen attraktiven Rendite von 6,25% p.a. bewerten wir die 6,25%-Stern Immobilien-Anleihe als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen).

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 der Investments. 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. Am 26.03.2018 schüttete der Fonds seinen Anlegern für das Jahr 2017 je Fondsanteil 2,25 Euro aus. Zum vierten Mal in Folge lag damit die Ausschüttungsrendite 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. Der Fonds wird von Morningstar und der FWW-Fundservice mit Bestnoten beurteilt. 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 nicht investiert und hat seinen Bestand an der Anleihe 13/18 (WKN A1TM8Z) zum Umtausch in die genannte Anleihe eingereicht. 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