

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „6,00%-Euroboden-Anleihe“ (Update)

6,00%-Euroboden-Anleihe weiterhin als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) eingestuft



KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
Juni 2018

6,00%-Anleihe
Euroboden GmbH
Anleihe 17/22, WKN A2GSL6



★★★★☆

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

Düsseldorf, 19. Juni 2018

In ihrem aktuellen Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 6,00%-Euroboden-Anleihe (A2GSL6) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe weiterhin als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 Sternen) einzustufen.

Die Euroboden GmbH wurde im Jahr 1999 gegründet und ist als Projektentwickler und Bauträger im Bereich hochwertiger Wohnimmobilien – insbesondere in München und Berlin – tätig. Die Projekte werden mit namhaften Architekten umgesetzt und wurden bereits mehrfach ausgezeichnet. Die Immobilien werden jeweils mit einer Objektgesellschaft umgesetzt. Alle Objektgesellschaften sind zu 100% in Eigentum der Euroboden GmbH, die als Holding fungiert.

Neben architektonisch hochwertigen Lösungen realisiert das Unternehmen hohe Wertsteigerungspotenziale durch zusätzlich geschaffenen Wohnraum. Seit Gründung hat das Unternehmen rund 30.000 m² mit einem Volumen von rund 200 Mio. Euro verkauft. Per 31.12.2017 befinden sich 11 Projekte mit einem Verkaufsvolumen von etwa 400 Millionen Euro in der Pipeline. Alle Projekte gehören vollständig Euroboden.

Langjährig profitabel wachsendes Unternehmen mit gesicherter Projektpipeline mit Gesamtverkaufsvolumen von etwa 400 Mio. Euro

Euroboden war in den letzten sechs Jahren kontinuierlich profitabel und konnte die eigene Geschäftstätigkeit deutlich ausweiten. Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurden Umsatzerlöse von 11,2 Mio. Euro erzielt (Vj. 10,5 Mio. Euro). Das Nachsteuerergebnis betrug 1,3 Mio. Euro (Vj. 2,0 Mio. Euro). Während die Umsatzerlöse projektbedingt schwanken, wurde das Immobilienprojektvolumen deutlich erhöht. Laut Jahresabschluss zum 31.09.2017 verfügt Euroboden über eine gesicherte Projektpipeline mit einem Gesamtverkaufsvolumen von etwa 400 Mio. Euro. Wesentliche Projekte sind weiterhin u.a. die Projekte „Infanteriestraße“, „Erhardtstraße 10“ und „Kolbergerstraße 5“ in München. Der Wert der Immobilien konnte bereits durch die Schaffung von Baurechten für zusätzlichen Wohnraum im Wert gesteigert werden. Innerhalb der nächsten Monate ist mit Rückflüssen aus dem Verkauf von fertiggestellten Immobilienprojekten zu rechnen.

Kontinuierlicher Anstieg des Eigenkapitals, erhebliche stille Reserven bei Bilanzierung nach HGB

Zum Ende des Geschäftsjahres 2016/17 am 30.09.2017 weist Euroboden ein bilanzielles Konzern-Eigenkapital von 10,1 Mio. Euro aus (30.09.2016: 9,1 Mio. Euro). Dies entspricht einer bilanziellen Eigenkapitalquote von 8,2% (Vj. 11,1%). Wie in den Vorjahren wurde das Eigenkapital aufgrund der anhaltenden Profitabilität und der Gewinnthesaurierung sukzessive erhöht. Aufgrund des überproportionalen Wachstums und des damit einhergehenden Aufbaus der Vorratsimmobilien in den letzten Jahren reduziert sich jedoch die Eigenkapitalquote.

Aufgrund der Bilanzierung nach HGB werden die Vorratsimmobilien zu ihren Anschaffungskosten bilanziert. Die Gesamtleistung der Euroboden-Gruppe betrug im Geschäftsjahr 2016/2017 32,4 Mio. Euro (Vj. 36,8 Mio. Euro). Neben den Umsatzerlösen aus dem Verkauf Spandauer Damm werden Bestandserhöhungen aus den 2016/2017 realisierten Grundstückakquisitionen in Vorratsimmobilien in München und Berlin und aus der Weiterentwicklung bestehender Projekte in der Gesamtleistung erfasst. Fundamentale Wertsteigerungen werden nicht ausgewiesen und verbleiben als stille Reserven.

6,00%-Euroboden GmbH-Anleihe mit Laufzeit bis 2022 und umfassender Transparenz-Klausel

Die im November 2017 emittierte Unternehmensanleihe der Euroboden ist mit einem Zinskupon von 6,00% p.a. (Zinszahlung halbjährlich am 10.05. und 10.11.) ausgestattet und hat eine Laufzeit bis zum 10.11.2022. Das Emissionsvolumen beträgt 25 Mio. Euro. Vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeiten der Emittentin sind in den Anleihebedingungen zum 10.11.2020 zu 102% und zum 10.11.2021 zu 101% des Nennwertes vorgesehen. Der Emissionserlös diente der vorzeitigen Rückzahlung der 7,375%-Anleihe mit Laufzeit bis 2018 sowie zur Finanzierung bestehender und weiterer Immobilien-Projekte. Euroboden verpflichtet sich freiwillig zu umfassender Transparenz. Bei Verstößen erhöht sich der Kupon für die nachfolgende Zinsperiode um 0,5%-Punkte. Darüber hinaus gilt eine Ausschüttungssperre von max. 20% bzw. max. 2,0 Mio. Euro des Konzernjahresüberschusses.

Fazit: Durchschnittlich attraktive Bewertung mit positivem Ausblick

Die Euroboden GmbH hat einen erfolgreichen Track Record aufgebaut sowie preisgekrönte Referenzen im Münchner Immobilienmarkt geschaffen und hiermit überdurchschnittliche fundamentale Wertsteigerungen in den Projekten erzielen können. Mit einem Immobilienprojektvolumen in Höhe von rund 400 Mio. Euro Verkaufsvolumen ist Euroboden in der Nische hochwertiger Wohnimmobilien für die kommenden Jahre gut positioniert. In Verbindung mit einer Rendite von 5,56% p.a. (Kurs von 104,98% am 18.06.2018) bewerten wir die 6,00%-Anleihe der Euroboden GmbH (A2GSL6) weiterhin als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 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. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS gehört laut [GBC-Research](#) zu den Hidden Champions. Aus insgesamt 9.000 von der GBC geprüften Publikumsfonds belegt der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS einen der 9 Spitzenplätze.

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