

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – die „5,00%-Beno Holding-Wandelanleihe“ (UPDATE)

„5,00%-Beno Holding-Wandelanleihe“ weiterhin als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 Sternen) eingestuft

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen August 2018</p> <p>5,00%-Wandel-Anleihe Beno Holding AG</p> <p>Anleihe 14/21, WKN A11QP9</p>	 <p>★★★★☆</p> <p>Durchschnittlich Attraktiv (positiver Ausblick) (3,5 von 5)</p>	<p>Düsseldorf, 09. August 2018</p> <p>In ihrem aktuellen KFM-Barometer zu der 5,00%-Wandelanleihe der Beno Holding AG (A11QP9) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe weiterhin als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) einzustufen.</p> <p>Die Beno Holding AG ist mit einer Beteiligung von 75,1% die Mehrheitsgesellschafterin der Beno Immobilien GmbH, welche als Bestandhalter in mittelständisch, gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften in Deutschland investiert. Für die Beurteilung der Bonität der Beno Holding AG ist die Beurteilung der Beno Immobilien GmbH maßgeblich.</p> <p>Die Beno Immobilien GmbH wurde im Jahr 2008</p>
---	--	--

gegründet und ist aus der börsennotierten MS Industrie-Gruppe hervorgegangen. Das Immobilien-Portfolio konnte in den letzten Jahren kontinuierlich aufgebaut werden und umfasst aktuell zehn Objekte in Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Sachsen. Die Gesamt-Mietfläche beträgt rund 130.000 qm. Das Bestandsportfolio wurde mit einem durchschnittlichen Faktor von weniger als dem 10,0-fachen der Jahres-Nettokaltmiete eingekauft. Der günstige Einkaufspreis führt zu überdurchschnittlichen Mietrenditen und zu einer hohen Mieterbindung durch attraktive Mietkonditionen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Mieterträge bei notwendigen Neuvermietungen zu steigern. Aufgrund des insgesamt eher kleinen Immobilienportfolios besteht eine erhöhte Abhängigkeit von einzelnen Mietern und deren Bonität. Mit dem Fokus auf betriebsnotwendige Immobilien bietet Beno Immobilien eine Möglichkeit für Unternehmen, sich bankenunabhängig zu finanzieren, und profitiert von einem langfristig ausgerichteten Mietverhältnis.

Betriebswirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2017 mit weiterem Ausbau des Portfolios

Im Jahr 2017 brachte die BENO Immobilien GmbH über die Einbringung des 94%-igen Anteilerwerbs der MS Real Estate GmbH & Co. KG das Objekt Spaichingen neu in ihr Portfolio ein. Die Grundstücksfläche von ca. 37.990 qm und die vermietbare Fläche von ca. 27.340 qm ist bis Oktober 2022 vollvermietet. Die Mieterträge konnten dadurch und durch Mieterhöhungen anderer Objekte auf rund 4,7 Mio. Euro erhöht werden (Vj. rund 3,7 Mio. Euro). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erreichte 2017 eine Höhe von 5,39 Mio. Euro (Vj. 4,02 Mio. Euro). Im Vergleich zum Vorjahr 2016 bedeutet dies eine Steigerung von etwa 34%. Das Unternehmen ist in den letzten Jahren profitabel – im Jahr 2017 wurde ein Ergebnis von etwa 3,0 Mio. Euro erreicht.

Aufgrund des Erwerbs einer weiteren Betriebsimmobilie und bereits vereinbarter Zusatzmieten an bestehenden Standorten geht das Management für das Jahr 2018 von einer deutlich positiven Entwicklung des Umsatzes aus. EBIT und EBT sowie die EBIT-Marge aus dem laufenden Geschäft (ohne Sondereinflüsse) sollen auf Konzern-Ebene ebenfalls ausgeweitet werden. Damit einhergehend soll ein leichter Anstieg des Konzerneigenkapitals bei gleichzeitig leicht verbessertem Nettoverschuldungsgrad gegenüber 2017 erreicht werden, so dass die bestehenden Darlehen planmäßig getilgt werden können.

Insgesamt niedrige Eigenkapitalquote des Als-Ob-Konzerns

Die Beno Immobilien GmbH weist im Konzernabschluss eine Eigenkapitalquote von 23,3% aus (Stand 31.12.2017). Auf Ebene der Beno Holding AG ist weiteres verzinsliches Fremdkapital, insbesondere die Beno Holding-Wandelanleihe, ausgewiesen. Bei einer Als-Ob-Konsolidierung ergibt sich eine als niedrig einzuschätzende Eigenkapitalquote im mittleren einstelligen Prozent-Bereich.

Beno Holding-Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2021

Die im April 2014 begebene Wandelschuldverschreibung der Beno Holding AG mit Laufzeit bis 14.04.2021 verfügt über einen Zinskupon von 5,00% p.a. (Zinstermin halbjährlich am 15.04. und 15.10.). Das Emissionsvolumen beträgt 10 Mio. Euro. Der Emissionserlös wurde zu gleichen Teilen zum Erwerb von 75,1% der Geschäftsanteile der Beno Immobilien GmbH sowie zur Ausreichung eines Darlehens an die Beno Immobilien GmbH für deren weiteres Wachstum verwendet. Die Anleihegläubiger haben das Recht, Teilverschreibungen im Nennwert von 1.000 Euro in fünf Inhaber-Aktien der Gesellschaft zu tauschen. Das Wandlungsrecht kann nur innerhalb von zwei Wochen nach Veröffentlichung des Jahresabschlusses der Beno Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr 2017 im Bundesanzeiger ausgeübt werden.

Die Rückzahlung der Anleihe erfolgt am 23.04.2021 zu 117,50% des Nennbetrages. Vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten der Emittentin sind in den Wandelanleihe-Bedingungen nicht vorgesehen. Die Anleihe ist u.a. mit einer Barsicherheit in Höhe von 1 Mio. Euro besichert.

Fazit: Durchschnittlich attraktive Bewertung mit positivem Ausblick

Die Beno Holding AG hat die Mittel aus der Platzierung der Wandelanleihe hälftig für den Erwerb von 75,1% der Geschäftsanteile der Beno Immobilien GmbH verwendet. Damit liegt eine wirtschaftlich eigenkapitalnahe Mittelverwendung mit entsprechend erhöhten Risiken vor.

Aufgrund der aussichtsreichen Positionierung der Beno Immobilien als Bestandhalter im Bereich mittelständisch, gewerblich oder industriell genutzter Liegenschaften, der kontinuierlichen Steigerung der wiederkehrenden Mieterlöse mit weiterhin positivem Ausblick und der gezeigten Kapitaldienstfähigkeit in Verbindung mit der für den wirtschaftlichen Rang der Anleihe attraktiven Rendite von 10,10% p.a. (Kurs 102,00% am 08.08.2018 bei Rückzahlung zu 117,50% des Nennbetrages am 23.04.2021) bewerten wir die 5,00%-Wandelanleihe der Beno Holding AG 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). Verwaltungsgesellschaft des Fonds 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