

## KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

### KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „6,00%-Diok RealEstate-Anleihe“

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



Düsseldorf, 24. Oktober 2018 - In ihrem aktuellen KFM-Barometer zu der 6,00%-Anleihe der Diok RealEstate AG mit Laufzeit bis 2023 (WKN A2NBY2) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) einzuschätzen.

Die Diok RealEstate AG mit Sitz in Köln hat sich auf Büroimmobilien in guten bis sehr guten Microlagen an deutschen Sekundärstandorten spezialisiert. Es werden bestehende Immobilien erworben, die von bonitätsstarken Adressen langfristig gemietet werden. Das Management der Diok RealEstate AG verfügt über einen langjährigen erfolgreichen Track-Record und ein exzellentes Netzwerk in der Immobilienbranche und zu bonitätsstarken Mietern. Mit

den Mitteln aus der Anleihe soll sukzessive ein Immobilienportfolio mit einem Gesamtvolumen von rund einer Milliarde Euro aufgebaut werden. Der Erwerb der Immobilien erfolgt Schritt für Schritt auf der Grundlage eines stringenten Auswahlverfahrens.

### Erwerb des „Supernova Portfolios“ von sechs Büroimmobilien inklusive Projekt-Pipeline

Die Gesellschaft wurde in 2013 gegründet und firmiert seit Juni 2017 unter dem Namen Diok RealEstate AG. Die Eigenkapitalquote des Zwischenabschlusses zum 30.06.2018 beträgt 33%. Im ersten Schritt hat die Diok Real Estate AG ein Portfolio von sechs Büroimmobilien an Sekundärstandorten mit hoher Bevölkerungsdichte (Ulm, Neuss, Bochum, Hattingen, Freiberg nördlich von Stuttgart) erworben. Die sechs Immobilien haben eine Nutzfläche von zusammen 32.506 qm und einen durchschnittliche Mietbindungszeitraum von 5,67 Jahren. Gewerbliche Mieter sind vor allem bonitätsstarke Adressen wie SAP, Siemens, Jobcenter und TÜV. Die durchschnittliche anfängliche Nettoanfangsrendite der Immobilieninvestments liegt bei 6,50%. Die Diok plant für die kommenden Jahre durch Optimierungsmaßnahmen die Rendite sukzessive zu steigern.

Aufgrund des Kaufs des sog. „Supernova Portfolios“ unter dem aktuellen Marktwert des Wertgutachtens der Fa. Winters & Hirsch Real Estate ergibt sich ein Firmenwert in Höhe von 21,2 Mio. Euro. Der Buchwert der Immobilien valutiert mit 52,8 Mio. Euro zum Zeitpunkt des Zwischenabschlusses zum 30.06.2018. Der Goodwill honoriert i. W. vorhandene Projekte in der Pipeline des erworbenen „Supernova Portfolios“, die die zukünftigen Cashzuflüsse der Mieterträge abbilden. Bei derzeitigen Schulden in Relation zum aktuellen Buchwert der langfristigen Vermögenswerte ergibt sich ein Net Loan To Value Ratio (Net LTV) von 74,81% per 30.06.2018. Der Net LTV darf 85% bis Ende 2019 nicht übersteigen. Oberhalb von 75% dürfen keine Ausschüttungen an Gesellschafter erfolgen. Zwischen 65% und 75% dürfen bis zu 50 % der Gewinne ausgeschüttet werden. Das Management plant in den kommenden Jahren das Net LTV kontinuierlich zu verbessern.

Mit den Anleihen wird die Gesamtfinanzierung von Immobilienzukaufe sichergestellt. Eine Einzelinvestition in ein Objekt soll 25 Mio. Euro nicht übersteigen. Es werden nur bestehende und bereits vermietete Immobilien erworben, die perspektivisch im Wert gesteigert werden können. Die Gesellschaft plant in den kommenden Jahren einen Immobilienbestand von 800 Mio. Euro bis eine Mrd. Euro aufzubauen. Für die Verwaltung der Immobilien bedient sich die Diok der VIRIDES Asset and Property Management aus Berlin, die eine 20-jährige Erfahrung auf diesem Gebiet aufweist und mit der das Management aufgrund früherer Geschäftsbeziehung seit Jahren gut zusammenarbeitet.

### 6,00%-Diok RealEstate-Anleihe mit Laufzeit bis 2023

Die im Oktober 2018 emittierte unbesicherte Unternehmensanleihe der Diok RealEstate AG mit einer Laufzeit von fünf Jahren (bis zum 30.09.2023) ist mit einem Zinskupon in Höhe 6,00% p.a. (Zinstermin jährlich am 01.10.) ausgestattet. Im Rahmen der Emission werden bis zu 250 Mio. Euro mit einer Mindestorder von 100.000 Euro und einer Stückelung von 1.000 Euro platziert. Die Emission erfolgt in Teiltranchen nach Investitionsbedarf der Diok RealEstate AG bei europäischen, institutionellen Investoren im Rahmen eines Private Placements, wobei die Ausgabe der ersten Teiltranche mit einem Volumen von 25 Mio. Euro bereits voll ausplatziert ist.

In den Anleihebedingungen sind vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten der Emittentin ab 01.10.2020 zu 104%, ab 01.10.2021 zu 102% und ab 01.10.2022 zu 100% des Nennwerts vorgesehen. Die Anleihe ist mit einer Ausschüttungsbeschränkung, einer Mehrerlösverpflichtung zu Gunsten der Anleger und einer Negativverpflichtung ausgestattet. Die Emittentin verpflichtet sich zu einem halbjährlichen Reporting und der Einhaltung von definierten Financial Covenants. Bei Verstößen erhöht sich der Kupon um 0,25%.

### Fazit: Durchschnittlich attraktive Bewertung mit positivem Ausblick

Das Geschäftsmodell wird durch das stringente Auswahlverfahren und festgelegten Investitionsbedingungen abgesichert. Mit dem Fokus auf Sekundärstandorten und Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial besetzt Diok Real Estate AG eine Lücke im Immobiliensegment. In Verbindung mit der Rendite von 6,00% p.a. (auf Kursbasis von 100,00% am 23.10.2018) wird die 6,00%-Diok RealEstate-Anleihe als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) bewertet.

## Über die KFM Deutsche Mittelstand AG

Die KFM Deutsche Mittelstand AG ist Experte für Mittelstandsanleihen und Initiator des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS (WKN A1W5T2). 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](mailto:info@kfmag.de)

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

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