

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „6,50%-VERIANOS Real Estate AG-Anleihe“ (Update)

6,50%-VERIANOS Real Estate AG-Anleihe wird auf „attraktiv (positiver Ausblick)“ (4,5 von 5 möglichen Sternen) hochgestuft

Düsseldorf, 31. Oktober 2018

KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
Oktober 2018

6,50%-Anleihe
VERIANOS Real Estate AG
Anleihe 18/23, WKN A2G8VP



Attraktiv
(positiver Ausblick)
(4,5 von 5)

In ihrem aktuellen Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 6,50%-VERIANOS-Anleihe (A2G8VP) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe auf „attraktiv (positiver Ausblick)“ (4,5 von 5 möglichen Sternen) hochzustufen.

Die 2011 gegründete VERIANOS Real Estate AG mit Hauptsitz in Köln und Standorten in Frankfurt/Main, Luxemburg, Madrid und Mailand ist ein börsennotiertes Immobilien-Investment- und Beratungshaus. Geschäftsgegenstand der Gesellschaft ist der An- und Verkauf sowie die Errichtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien im In- und Ausland für eigene Rechnung sowie deren Verwaltung, Vermietung und

Modernisierung. Eine besondere Stärke besteht in der Verknüpfung von Analyse-, Strukturierungs- und Umsetzungskompetenz bei komplexen Immobilienprojekten. VERIANOS verfügt über einen breiten, langjährigen Zugang in den Immobilienmarkt und besitzt eine hohe Kompetenz im Immobilien Asset Management. Im Geschäftssegment Investment bündelt VERIANOS die eigenen Investment-Aktivitäten und Investment-Management-Leistungen für Dritte. VERIANOS agiert dabei als Einzelinvestor oder im Rahmen von Joint-Venture- und Co-Investment-Strukturen. Als Investment Manager betreut VERIANOS institutionelle Anleger und Family Offices und ist für Einzel- und Portfolio-Transaktionen, Club Deals sowie indirekte Anlageformen tätig.

Hohe Eigenkapitalquote und überdurchschnittlich gute Bonitätskennziffern

Mit einer Eigenkapitalquote von nach wie vor rund 55% ist die VERIANOS Real Estate AG komfortabel ausgestattet. Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns erscheint gut geordnet. Zu berücksichtigen ist, dass die VERIANOS die Abschlüsse auf der Grundlage des HGB erstellt und stille Reserven nicht sichtbar sind.

Die vorliegenden Geschäftsberichte belegen, dass die VERIANOS in den vergangenen Jahren Umsatz und Gewinn überproportional steigern konnte. Wir rechnen für das Geschäftsjahr 2018 mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklung. Im 1. Hj. 2018 wurden vier Objekte veräußert (Übergang der Nutzen und Lasten (NuLa)). Nachdem im 1. Hj. 2018 vier Objekte veräußert wurden (Übergang NuLa), fokussiert sich die Gesellschaft auf den spanischen Immobilienmarkt. Hier wird aktuell ein Portfolio von Wohnimmobilien in Valencia aufgebaut. In Madrid verhandelt die Gesellschaft gegenwärtig über den Erwerb eines Nahversorgungs-Einkaufszentrums. Für das Jahr 2018 plant die Gesellschaft ein Konzernergebnis zwischen 1,2 und 1,6 Mio. Euro nach Berücksichtigung von Kosten zur strategischen Weiterentwicklung. Für 2019 plant die Gesellschaft ein Ergebnis von ca. 2,0 Mio. Euro. Traditionell werden die Erträge i.d.R. in der zweiten Jahreshälfte realisiert. Gleichwohl agiert die Gesellschaft in Deutschland eher vorsichtig, wo sie sich tendenziell eher auf der Verkaufs- als auf der Kaufseite befindet.

Die Empfehlungen des Best-Practice Guide der Börse Frankfurt zur Kapitaldienstdeckung, Verschuldung und Kapitalstruktur werden auch nach Abschluss der Emission erfüllt. Mit der erfolgten BaFin-Zulassung als sogenannte „große Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)“ und der Zulassung des Debt Funds durch die Luxemburger Finanzaufsicht erschließen sich der VERIANOS weitere Finanzierungs- und Ertragsmöglichkeiten, um das Wachstum nachhaltig zu entwickeln. Auch für das Geschäftsjahr 2019 werden von der VERIANOS Chancen insbesondere aus den vorhandenen Netzwerken sowie der Expertise im Investment- und Asset Management gesehen, da weiterhin eine gute Nachfrage nach den angebotenen Dienstleistungen vorhanden ist. Dies gilt nach unserer Auffassung auch für die Realisierung der bestehenden Immobilienprojekte sowie für die geplanten Co-Investments, bei denen auf eine ausgewogene Diversifikation in Einzelengagements Wert gelegt wird.

6,50%-VERIANOS Real Estate AG-Anleihe mit vorzeitigen Kündigungsmöglichkeiten und Sicherheitskonzept für die Anleihegläubiger

Die im Mai 2018 emittierte Unternehmensanleihe der VERIANOS Real Estate AG ist mit einer Laufzeit von fünf Jahren (bis zum 30.04.2023) und einem Zinskupon von 6,50% p.a. (Zinstermin jährlich am 01.05.) ausgestattet. Im Rahmen der Emission werden bis zu 6 Mio. Euro mit einer Stückelung von 100.000 Euro platziert. Die Emissionserlöse werden für neue Immobilienprojekte verwendet. Die Anleihegläubiger werden durch Sicherheiten und eine Mittelverwendungskontrolle abgesichert. Ein unabhängiger Treuhänder überwacht die Bestellung der Sicherheiten und die Mittelverwendung.

Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen insgesamt oder teilweise durch Bekanntmachung mit einer Frist von mindestens 30 Tagen zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen bis zum Rückzahlungszeitpunkt und einer Vorfälligkeitsentschädigung zu

kündigen. Bezogen auf den jeweiligen zurückzuzahlenden Nennbetrag (abzüglich bereits zurückbezahlter Beträge) beträgt die Vorfälligkeitsentschädigung 1,00% vor dem 01.05.2020, 0,50% vor dem 01.05.2022 und 0,25% vor dem 01.05.2023. Die Anleihe ist am Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Fazit: Attraktive Bewertung mit positivem Ausblick

Die Emittentin hat mit der Zulassung zur „großen Kapitalverwaltungsgesellschaft“ einen bedeutsamen Schritt für ein nachhaltiges Wachstum erreicht. Die überdurchschnittlichen Bonitätskennziffern der VERIANOS Real Estate AG und die Besicherung der Anleihe in Verbindung mit der Rendite von 6,50% p.a. (auf Kursbasis von 100,00% am 30.10.2018) für die 6,50%-VERIANOS Real Estate-Anleihe führen nun zu einer Verbesserung der Einschätzung auf „attraktiv (positiver Ausblick)“ (4,5 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.

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 Publizierens 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