

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „7,00%-Insofinance-Anleihe“ (Update)

7,00%-Insofinance-Anleihe wird weiterhin als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) eingestuft

Düsseldorf, 22. November 2018

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen November 2018</p> <p>7,00%-Anleihe Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH Anleihe 17/24, WKN A2GSD3</p>	  <p>Durchschnittlich Attraktiv (positiver Ausblick) (3,5 von 5)</p>	<p>In ihrem aktuellen Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 7,00%-Anleihe der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH (A2GSD3) 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>Insofinance wurde im Dezember 2016 als Joint-Venture zwischen der GCI Management Consulting GmbH und der Comindo-Gruppe gegründet. Das Unternehmen ist als Bestandshalter für Immobilien im Bereich „Light Industrial Real Estate“ tätig. Spezialisiert hat sich das Unternehmen auf den Bereich „Sale & Lease Back“. Die Insofinance verfolgt das Ziel, ein Immobilienportfolio von mehreren nachhaltig</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

vermieteten Gewerbeimmobilien mit überdurchschnittlicher Rentabilität und überschaubaren Risiken aufzubauen.

Bewährtes Geschäftsmodell der Beno Immobilien mit erweitertem Netzwerk zu potenziellen Immobilien-Investments

Die GCI Management Consulting GmbH ist eine etablierte Management-Beratungsgesellschaft mit industriellem Hintergrund. Mit den in Verbindung stehenden Anleiheemittenten MS Spaichingen GmbH und Beno Holding AG wurde im Fremdkapitalmarkt bereits ein positiver Track Record aufgebaut. GCI Management bringt in das Joint Venture das bereits bei der Beno Immobilien nachhaltig bewährte Geschäftsmodell für Kriterien basierte Immobilieninvestitionen im Bereich „Light Industrial Real Estate“ ein. Der Erfolg beruht insbesondere auf drei Qualitätskriterien: hohe Mieterbonität, einwandfreier Objektzustand sowie uneingeschränkte Nachnutzungsmöglichkeit.

Die Comindo-Gruppe ist ein auf die Bearbeitung problembehafteter Gewerbekredite spezialisierter Dienstleister. Die Comindo-Gruppe beabsichtigt, im Rahmen des Insofinance-Joint-Ventures das Immobilien-Bestandsgeschäft auszubauen. Hierzu wird der eigene Zugang zu Immobilien aus Insolvenzverfahren eingebracht, der neben dem Erwerb von Immobilien aus Sale & Lease-Back-Transaktionen und Käufen vom Eigentümer den zügigen Ausbau des Portfolios sicherstellen soll.

Variable Kostenstrukturen lassen kurzfristigen Break-Even bei erfolgreichem Portfolioaufbau erwarten

Aktuell befindet sich Insofinance in einer frühen Unternehmensphase. Erste Käufe, die den Investitionskriterien entsprechen, wurden bereits abgewickelt. Zusammen mit den Objekten in Altenstadt und Sonnenbühl sowie einer weiteren Transaktion, die noch in diesem Jahr durchgeführt werden soll, hat die Gesellschaft insgesamt 11,9 Mio. Euro in den Aufbau des Portfolios investiert. Das entspricht einem Mietertrag über 1,15 Mio. Euro. Weitere konkrete Kaufobjekte sind identifiziert. Diese zusätzlichen zwei gewerblichen Objekte haben eine Gesamtinvestitionssumme von 9,1 Mio. Euro. Daneben werden derzeit noch weitere drei Zielobjekte detailliert geprüft. Es wird wie bisher jeweils die Gründung von Tochtergesellschaften für die Einzelobjekte geplant. Hintergrund ist die Schaffung einer Non-Recourse-Struktur, die eine klare Begrenzung aller aus einem Einzelobjekt resultierenden Risiken auf die Höhe der in die Tochtergesellschaft eingebrachten Eigenmittel begrenzt. Es ist beabsichtigt, die Käufe mit einer Bankenfinanzierung von mindestens 60% des Kaufpreises zu tätigen und die Investition höchstens zum 10-fachen der durchschnittlichen Jahresnettosollmiete (Basis: Restlaufzeit des Mietvertrags zum Zeitpunkt des Erwerbs) zu begrenzen. Nach erfolgreicher Umfinanzierung mit teilweise regionalen Banken werden so frei gewordene Refinanzierungsmittel für Folgeobjekte genutzt.

Die Portfolioverwaltung erfolgt auf der Basis eines Asset Management-Vertrages zwischen der Insofinance und den Joint-Venture-Partnern. Die Vergütung an die Partner erfolgt im Wesentlichen erfolgsabhängig und beträgt für die ersten 2 Mio. Euro jährliche Ist-Netto-Mieterlöse 5%. Darüberhinausgehende Mieterlöse werden geringer vergütet. Zudem haben sich die Joint-Venture-Partner im Asset Management-Vertrag zu Verichtsregelungen bei ungenügender Liquiditätsentwicklung verpflichtet. Aufgrund der variablen Kosten und unterstelltem erfolgreichen Portfolioaufbau ist mit einem kurzfristigen Break-Even zu rechnen.

7,00%-Insofinance-Anleihe mit siebenjähriger Laufzeit und Besicherung über Anteile an Tochtergesellschaften

Die im September 2017 emittierte Unternehmensanleihe der Insofinance ist mit einem Zinskupon von 7,00% p.a. ausgestattet und hat eine siebenjährige Laufzeit bis zum 30.09.2024. Das Emissionsvolumen beträgt bis zu 15 Mio. Euro. Vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeiten der Emittentin sind in den Anleihebedingungen ab dem 30.09.2020 zu 102,0%, ab dem 30.09.2021 zu 101,5%, ab dem 30.09.2022 zu 101,0% und ab dem 30.09.2023 zu 100,5% des Nennwertes vorgesehen. Die Anleihemittel dienen zur Finanzierung der Immobilienkäufe, indem für die Immobilienkäufe die zu schaffenden Tochtergesellschaften mit entsprechenden Eigenmitteln ausgestattet werden. In Relation zu den angestrebten Bankenfinanzierungen auf Ebene der Tochtergesellschaften sind die eingesetzten Anleihemittel strukturell nachrangig. Die Anleihegläubiger werden jedoch über die Anteile an den Tochtergesellschaften bzw. über die Forderungen gegenüber den

Tochtergesellschaften besichert. Darüber hinaus wird eine Barsicherheit in Höhe von 7% des gezeichneten Anleihevolumens auf einem Treuhandkonto hinterlegt.

Fazit: Durchschnittlich attraktive Bewertung mit positivem Ausblick

Insufinance beabsichtigt, den positiven Track Record, der bereits mit der Beno Immobilien als Bestandhalter für Immobilien im Bereich „Light Industrial Real Estate“ aufgebaut wurde, mit einem durch die Comindo-Gruppe erweiterten Zugang zu potenziellen Investments fortzuschreiben.

Insufinance verfügt über ein bewährtes Geschäftsmodell, das aufgrund der variablen Kostenstrukturen bei erfolgreichem Portfolioaufbau einen kurzfristigen Break-Even erwarten lässt. Gleichwohl befindet sich Insufinance aufgrund bisher noch wenigen getätigten Immobilienkäufen in einer frühen Unternehmensphase. In Verbindung mit der attraktiven Rendite auf Endfälligkeit in Höhe von 6,78% p.a. (Kurs von 101,00% am 21.11.2018) bewerten wir die 7,00%-Anleihe der Insufinance Industrial Real Estate Holding GmbH (A2GSD3) 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). 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 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