

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

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

6,00%-Euroboden-Anleihe wird weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

Düsseldorf, 13. Februar 2019

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen Februar 2019</p> <p>6,00%-Anleihe Euroboden GmbH Anleihe 17/22, WKN A2GSL6</p>	  Attraktiv (4 von 5)	<p>In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 6,00%-Euroboden-Anleihe (WKN A2GSL6) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 Sternen) einzuschätzen.</p> <p>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% im Eigentum der Euroboden GmbH, die als Holding fungiert. Neben</p>
--	---	--

architektonisch hochwertigen Lösungen realisiert das Unternehmen hohe Wertsteigerungspotenziale durch zusätzlich geschaffenen Wohnraum. Seit Gründung hat das Unternehmen rund 30.000 qm mit einem Volumen von rund 200 Mio. Euro verkauft. Seit dem 31.12.2017 hat sich das Gesamtverkaufsvolumen der Projektpipeline von etwa 400 Mio. Euro auf etwa 500 Mio. Euro bis Mitte Juni 2018 erhöht. Laut einer aktuellen Stellungnahme des Unternehmens zählt in diesem Geschäftsumfeld vor allem Geschwindigkeit. Durch die Anleihemittel kann man schnell und flexibel auf Chancen im Markt reagieren.

Langjährig profitabel wachsendes Unternehmen mit gesicherter Projektpipeline mit Gesamtverkaufsvolumen von etwa 500 Mio. Euro

Euroboden war in den letzten sechs Jahren kontinuierlich profitabel und konnte die eigene Geschäftstätigkeit deutlich ausweiten. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/2018 zum 31.03.2018 wurden Umsatzerlöse von 5,4 Mio. Euro erzielt (Vj. 10,6 Mio. Euro). Das Nachsteuerergebnis betrug lediglich -0,3 Mio. Euro (Vj. 1,9 Mio. Euro). Die Gründe dafür sind teilweise einmalige Aufwendungen, wie z.B. die Kosten für die Begebung der Anleihe und erhöhte Marketingkosten für die in der Vermarktung befindlichen Projekte in Höhe von zusammen ca. 1,2 Mio. Euro. Wachstumsbedingt erhöhten sich die Personalkosten (0,7 Mio. Euro) und die Finanzierungskosten (1,0 Mio. Euro). Während die Umsatzerlöse projektbedingt schwanken, wurde das Immobilienprojektvolumen deutlich erhöht. So ist beispielsweise zur Nutzung von Synergien bei dem Projekt Crailsheimstraße in München das Nachbargrundstück mit einbezogen worden, so dass sich der Vertrieb dieses Projekts verschiebt und nur anteilige Erlöse nach IFRS 15 realisiert werden durften. Laut Halbjahresabschluss zum 31.03.2018 verfügt Euroboden über eine gesicherte Projektpipeline mit einem Gesamtverkaufsvolumen von etwa 500 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. Beim bereits in der Umsatzphase befindlichen Projekt „Erhardtstraße 10“ wurden bis zum 31.03.2018 bereits anteilige Umsatzerlöse in Höhe von 5,4 Mio. Euro realisiert. Innerhalb der nächsten Monate ist mit weiteren Rückflüssen aus dem Verkauf von fertiggestellten Immobilienprojekten zu rechnen.

Kontinuierlicher Anstieg des Eigenkapitals, weiterhin erhebliche stille Reserven auch bei Bilanzierung nach IFRS

Euroboden hat im Juli 2018 für das Geschäftsjahr 2016/2017 und das erste Halbjahr 2017/2018 erstmals IFRS-Abschlüsse veröffentlicht. Zum Ende des ersten Halbjahres 2017/18 am 31.03.2018 weist Euroboden ein bilanzielles Konzern-Eigenkapital von 12,6 Mio. Euro aus (30.09.2017: 10,1 Mio. Euro). Dies entspricht einer bilanziellen Eigenkapitalquote von 8,7% (30.09.2017: 8,2%). Nun stabilisiert sich das Eigenkapital auf diesem Niveau. In Zukunft ist aufgrund der anhaltenden Profitabilität und der Gewinnthesaurierung sukzessive wieder mit höheren Eigenkapitalquoten wie in der Vergangenheit zu rechnen.

Auch bei der Bilanzierung nach IFRS verfügt Euroboden weiterhin über erhebliche stille Reserven, die in der Bilanz so nicht ersichtlich sind. Die Gesamtleistung (Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen) der Euroboden-Gruppe wurde im ersten Halbjahr 2017/2018 auf 28,4 Mio. Euro (Vj. 7,1 Mio. Euro) gesteigert.

Geschäftstätigkeit auch nach Halbjahresabschluss weiter ausgebaut

Nach dem 31.03.2018 hat Euroboden weiter erfolgreich das Portfolio optimiert: Es wurden drei weitere Immobilien in Berlin-Pankow, in München-Haidhausen und in Berg am Starnberger See mit entsprechendem Neubaupotential schuldrechtlich gesichert. Nach dem Verkauf von vier vermieteten Wohngebäuden mit einer Gesamtmietfläche von ca. 4.300 qm in Berlin-Tiergarten sind die anliegenden Freiflächen weiter im Besitz von Euroboden verblieben. Hierfür hat Euroboden bereits einen positiven Bauvorbescheid mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 7.000 qm erhalten. Das Baurecht für ein Grundstück in Aschheim wurde um ca. 1.500 qm Bruttogeschossfläche erhöht, wodurch sich die Vermarktungsfläche deutlich erweitert.

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 diene 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: Weiterhin attraktive Bewertung

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 etwa 500 Mio. Euro Verkaufsvolumen ist Euroboden in der Nische hochwertiger Wohnimmobilien für die kommenden Jahre gut positioniert. In Verbindung mit einer Rendite von 4,82% p.a. (Kurs von 104,20% am 12.02.2019) bewerten wir die 6,00%-Anleihe der Euroboden GmbH (A2GSL6) weiterhin als „attraktiv“ (4 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