

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „3,75%-REA-Anleihe 18/25“

3,75%-REA-Anleihe 18/25 wird als „durchschnittlich attraktiv“ (3 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

Düsseldorf, 19. März 2019



KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
März 2019

3,75%-Anleihe Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH
Anleihe 18/25, WKN A2G9G6

Durchschnittlich Attraktiv (3 von 5)

In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 3,75%-Anleihe der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH („REA Gruppe“) mit Laufzeit bis zum 31.01.2025 (WKN A2G9G6) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „durchschnittlich attraktiv“ (3 von 5 Sternen) einzuschätzen.

Die REA Gruppe entwickelt und bewirtschaftet bezahlbaren Wohnraum in Deutschland. Mit derzeit über 600 Wohneinheiten im Eigenbestand trägt die REA Gruppe zur nachhaltigen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland bei und ist in diesem Segment ein mittelgroßer „Player“. Durch die zielgerichtete Sanierung und Optimierung werden sowohl für Mieter als auch für Investoren Cashflow-starke Bestandsimmobilien

geschaffen. Die REA Gruppe konzentriert sich in der Regel auf Standorte mit Einwohnern unterhalb von 100.000 Einwohnern wie z.B. Hof, Hammelburg, Wertheim und Straubing-Feldkirchen (neu).

Dabei besetzt die REA Gruppe eine allgemein entstandene Lücke im heutigen Wohnungsbau. Derzeit fehlen in Deutschland mehr als 1 Mio. Wohnungen, die auch für die Mittelschicht bezahlbar sind. Die REA Gruppe erwirbt in der Regel Wohnungsbestände von Kommunen sowie von öffentlichen und privaten Wohnungsgesellschaften. Durch gezielte Maßnahmen wie Vor-Ort-Service für die Mieter, Sanierung der Leerstände sowie optische und technische Aufwertung der Immobilien verbessert die REA Gruppe langfristig die Wohn- und Gebäudequalität sowie das Mietklima, verringert die Leerstände und die Fluktuation. Nach erfolgreicher Revitalisierung werden die Wohnungsbestände an langfristig orientierte Investoren veräußert. Die REA Gruppe übernimmt dabei für die veräußerten Immobilien in der Regel das Asset Management. Erworben werden Immobilieneinheiten in Paketgrößen von 250 bis 500 Einheiten je Standort.

Gesellschaftliche Historie der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH

Die REA Gruppe wurde am 24.11.2008 als Maritim Vertriebs GmbH gegründet. Der Geschäftsgegenstand war bis 2014 der Erwerb, das Halten und Verwalten sowie die Veräußerung von „Ein-Schiffsbeteiligungen“. In 2014 wurde der Transformationsprozess der Gesellschaft in die heutige Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH eingeleitet. Das Unternehmen baute sukzessive die Schiffsbeteiligungen ab und konzentrierte sich auf den neuen Geschäftsgegenstand „bezahlbares Wohnen“. Die letzten Veräußerungen der Schiffsbeteiligungen waren mit Verlusten verbunden, folgten aber konsequent der neuen strategischen Ausrichtung der Gesellschaft. Mit dem Verkauf der letzten Schiffsbeteiligungen Ende 2017 ist der Transformationsprozess der Gesellschaft so gut wie abgeschlossen. Denn die Gesellschaft ist mittels erstrangigen Ausleihungen in Höhe von 6,2 Mio. Euro noch indirekt vom Erfolg der zwei letzten verkauften Schiffsbeteiligungen abhängig; diese sind beim neuen Eigentümer offensichtlich ausreichend finanziert (bis 2027). Für die REA Gruppe ergeben sich hieraus erwartungsgemäß keine negativen Einflüsse. Die REA Gruppe besetzt mit Ihrem neuen Geschäftsbereich eine Nische mit einem großen Nachfragepotenzial. Insbesondere in kleinen und mittelgroßen Städten ist der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen und wird auf der Grundlage von aktuellen Prognosen der Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren weiter anwachsen.

Betriebswirtschaftliche Entwicklung und Ausblick für die kommenden Jahre

Ausgehend vom testierten Jahresabschluss zum 31.12.2017 verfügt die REA Gruppe inkl. der stillen Reserven über ein Gesamtvermögen von rund 5,9 Mio. Euro (Marktwert der „Assets“ abzüglich der Verbindlichkeiten). Aus den Immobilienportfolien wurden in 2017 Erträge in Höhe von 6,7 Mio. Euro erzielt. Aus dem Verkauf von Beteiligungen und anderen Finanzanlagen wurden in 2017 Erträge in Höhe von 3,7 Mio. Euro erzielt. Der betriebswirtschaftliche Cash-Flow aus dem Real-Estate-Beteiligungs-Portfolio schließt damit unter der Mitberücksichtigung der Zinszahlungen für 2017 mit rund 5,3 Mio. Euro positiv ab. Für 2018 sind 1,6 Mio. Euro und 2019 2,0 Mio. Euro positiver Cashflow geplant. Zum Jahresende 31.12.2017 liegt der berechnete Loan to Value (LTV) bei 72%. Bis Ende 2019 ist geplant, den LTV auf einen Wert in Höhe von 52% zu verbessern. Das Gesamtvermögen soll laut Planungsrechnung bis Ende 2020 aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen auf ca. 17,5 Mio. Euro steigen. Die bislang erzielten Ergebnisse der REA Gruppe belegen, dass der Transformationsprozess zur Immobilienbeteiligungsgesellschaft und zum Immobilien-Asset-Management mit dem Fokus auf bezahlbares Wohnen erfolgreich gelungen ist.

3,75%-REA-Anleihe mit Laufzeit bis 31.01.2025

Die im Januar 2018 emittierte Mittelstandsanleihe der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH ist mit einem Zinskupon von 3,75% p.a. (Zinstermin jährlich am 31.01.) ausgestattet und hat eine Laufzeit bis zum 31.01.2025. Die Anleihe hat ein Gesamtvolumen von bis zu 75 Mio. Euro. Anleihenstücke werden am Börsenplatz Hamburg zu Kursen zwischen 100% und 101% gehandelt. In den Anleihebedingungen ist eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit für die Emittentin ab dem 01.01.2024 zu 100% des Nennwerts vorgesehen.

Die Mittel aus der Anleiheemission werden im Wesentlichen für den Erwerb, die Modernisierung und den anschließenden Verkauf von Wohnimmobilien in attraktiven Standorten unter 100.000 Einwohner verwendet. Die REA Gruppe wird in der Regel nach Verkauf das Immobilien-Management für die neuen Eigentümer übernehmen.

Fazit: Durchschnittlich attraktive Bewertung

Die aus Gläubigersicht besonders relevanten Zinszahlungen sind bisher durch den operativen Cashflow gedeckt. Zusätzlich ist bei einer weiteren erfolgreichen Umsetzung des Geschäftsmodells die Verbesserung des Beleihungsauslaufs auf 52% geplant. Die Gesellschaft plant kurz- bis mittelfristig bereits übernommene Immobilienbestände nach erfolgreicher Revitalisierung wieder zu veräußern. Die freiwerdenden Mittel werden in neue Immobilien investiert. Für die verkauften Immobilien übernimmt die REA Gruppe das Asset-Management und erzielt in der Zukunft nachhaltige Erlöse. Aufgrund der durch den operativen Cashflow gedeckten Zinszahlungen und der erwarteten Verbesserung des Beleihungsauslaufs auf 52% in Verbindung mit der Rendite von 3,75% p.a. (Kurs von 100,0% am 18.03.2019) wird die 3,75% Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH-Anleihe als „durchschnittlich attraktiv“ (3 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 Investmentsstrategie 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. Seit Fondsaufgabe liegt die jährliche 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 Ausschüttungsrendite 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 können Anteile am Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS halten. 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 <http://www.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