

## KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer - Die „6,00%-M Objekt Real Estate Holding-Anleihe“

6,00%-M Objekt Real Estate Holding-Anleihe wird als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

Düsseldorf, 10. Juli 2019

KFM-Barometer  
Mittelstandsanleihen  
Juli 2019

6,00%-Anleihe M Objekt  
Real Estate Holding GmbH

Anleihe 19/24, WKN A2YNRD



★★★★☆

**Attraktiv**  
(4 von 5)

In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 6,00%-Anleihe der M Objekt Real Estate Holding GmbH (WKN A2YNRD) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „attraktiv“ (4 von 5 Sternen) einzuschätzen.

Die M Objekt Real Estate Holding GmbH & Co. KG (MOREH GmbH & Co. KG) wurde im Jahr 2018 gegründet und ist in erster Linie als Immobilienbestandsunternehmen im Bereich von überwiegend Gewerbeimmobilien (Büro und Einzelhandel) tätig. Die Emittentin ist eine Tochtergesellschaft innerhalb der Munitor Unternehmensgruppe aus Saarbrücken, die seit ihrer Gründung im Jahre 1982 auf ein entwickeltes Bauvolumen von mehr als 500 Mio. Euro in über 50

Projekten zurückblicken kann. Die Emittentin M Objekt Real Estate Holding GmbH & Co. KG besitzt sieben Bestandsimmobilien, für die jeweils Objektgesellschaften gegründet wurden. Sechs der Objektgesellschaften befinden sich zu 100% und eine zu 96% im Eigentum der Emittentin. Alle Objekte zusammen verfügen über eine vermietbare Fläche von ca. 50.000 qm; ca. 96% der Flächen sind derzeit vermietet. Die Objekte befinden sich ausschließlich in der Nähe westdeutscher Ballungszentren. In den Jahren 2022 bis 2024 läuft die Hälfte der Mietverträge aus. Eine Anschlussvermietung erscheint aus aktueller Sicht höchstwahrscheinlich. Die Mieterstruktur ist breit diversifiziert und heterogen. Die Anleihemittel in Höhe von bis zu 35 Mio. Euro sollen im Wesentlichen zur Ablösung von sogenanntem „Mezzanine-Kapital“ in Höhe von 32,3 Mio. Euro (inkl. einer geplanten Vorfälligkeitsentschädigung) verwendet werden. Die Differenz ergibt sich aus Emissionskosten, einer Liquiditätsreserve und dem Hinterlegen eines Treuhand-Kontos, welches den Anleihegläubigern als Sicherheit dient.

### Kontinuierliche Steigerung der Mieterträge

Gemäß den Ergebnisvorausschaurechnungen der M Objekt Real Estate Holding GmbH soll die Gesamtleistung (Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen) von ca. 5,5 Mio. Euro im Jahr 2019 bis auf 6,2 Mio. Euro im Jahr 2023 kontinuierlich gesteigert werden. Dabei wird von einem jährlichen Wachstum in Höhe von 2%, bei einem „Outlet-Center“ ausnahmsweise von 4,5% ausgegangen. Die Ergebnisse vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) sollen sich in diesem Zeitraum zwischen 4,7 und 5,3 Mio. Euro bewegen. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) soll laut der Planrechnung des Unternehmens 2,7 Mio. Euro für 2019 bis 3,3 Mio. Euro im Jahre 2023 betragen. Die Jahresergebnisse sind aufgrund der geplanten Anleihefinanzierung zunächst negativ. Die Einmalkosten der Anleihe in Höhe von etwa 1,5 Mio. Euro und die ergebniswirksame Berücksichtigung der geplanten Vorfälligkeitsentschädigung im Zusammenhang mit der Ablösung des o.g. „Mezzanine Kapitals“ in Höhe von einmalig 5,77 Mio. Euro werden im Emissionsjahr 2019 planmäßig ausnahmsweise zu einem deutlichen negativen Jahresergebnis von 7,6 Mio. Euro führen. Danach soll sich das Minus schon im nächsten Jahr (2020) auf -0,2 Mio. Euro abbauen, bis im Jahre 2022 der „break even“ erreicht werden kann. Der Free Cashflow bleibt für das Jahr 2019 dennoch positiv. Auch für die Folgejahre bis 2022 errechnen sich positive Free Cashflows bis zur Rückzahlung der Anleihe im Jahr 2023. Der sogenannte „Loan to value“ (LTV) beträgt zurzeit 93%. Bis zum Laufzeitende der Anleihe im Jahre 2023 wird sich der LTV aufgrund der starken Tilgungsleistungen der erstrangig besicherten Bankdarlehen in den ersten fünf Jahren voraussichtlich auf 84% verbessern. Die Zahlung der Zinsen und die Rückzahlung der Anleihe erscheinen als gesichert anzusehen. Eine teilweise Refinanzierung wird auch unter konservativer Betrachtung im Anschluss jederzeit möglich sein.

### 6,00%-Anleihe der M Objekt Real Estate Holding GmbH & Co. KG mit Laufzeit bis 2024 und umfassender Transparenz-Klausel

Die aktuell emittierte Unternehmensanleihe der M Objekt Real Estate Holding GmbH & Co. KG ist mit einem Zinskupon von 6,00% p.a. (Zinszahlung halbjährlich am 22.01. und 22.07.) ausgestattet und hat eine Laufzeit vom 22.07.2019 bis zum 22.07.2024. Das Emissionsvolumen beträgt bis zu 35 Mio. Euro mit einem Mindestemissionsvolumen von 8 Mio. Euro. Vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeiten der Emittentin sind in den Anleihebedingungen zum 21.07.2022 zu 102% und zum 21.07.2023 zu 101% des Nennbetrages vorgesehen. Darüber hinaus gilt eine 100%ige Ausschüttungssperre für die gesamte Laufzeit der Anleihe. Zur Sicherheit der Anleihe-Gläubiger sind alle im Eigentum der Emittentin stehenden Geschäftsanteile an den Objektgesellschaften verpfändet. Vorhandene Gesellschafterdarlehen sind gegenüber den Anleihe-Gläubigern nachrangig. Vom Emissionserlös werden ein Betrag in Höhe 3% des Emissionsvolumens sowie zusätzlich 50.000 Euro als Barsicherheit auf einem Treuhandkonto verwahrt. Alle freien Cashflows werden während der Anleihelaufzeit auf das Treuhandkonto überwiesen und dienen somit als zusätzliche Sicherheit für die Anleihegläubiger.

### Fazit: Attraktive Bewertung

Die Muttergesellschaft der M Objekt Real Estate Holding GmbH & Co. KG hat einen langfristig erfolgreichen Track Record aufgebaut sowie genügend Referenzen im Immobilienmarkt geschaffen und hiermit überdurchschnittliche fundamentale Wertsteigerungen in den Projekten erzielen können. In Verbindung mit einer Rendite von 6,00% p.a. (auf Basis des Emissionskurses von 100,00%) bewerten wir die 6,00%-Anleihe der M Objekt Real Estate Holding GmbH & Co. KG (WKN A2YNRD) 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). 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. 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](#) mit 5 von 5 Sternen 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 nicht investiert und plant eine Zeichnung im Rahmen der aktuellen Emission. 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](mailto:info@kfmag.de)

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

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