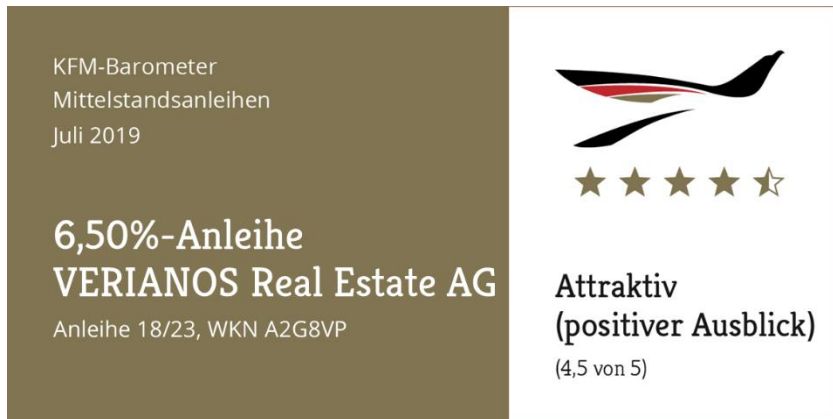


KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

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

6,50%-VERIANOS Real Estate AG-Anleihe wird weiterhin als „attraktiv (positiver Ausblick)“ (4,5 von 5 möglichen Sternen) bewertet
Düsseldorf, 17. Juli 2019



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

Die 2011 gegründete VERIANOS Real Estate AG mit Hauptsitz in Köln und Standorten in Frankfurt/Main, Luxemburg, Madrid, Mailand und Valencia 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 z.B. in Richtung Quartiersaufwertung bei Erreichen eines ausreichenden Bestandes innerhalb eines Quartiers. VERIANOS verfügt über einen breiten, langjährigen Zugang in den Immobilienmarkt und besitzt eine hohe Kompetenz im Immobilien Asset Management. In den kommenden Jahren soll jedoch der Ausbau des Geschäftssegments Beratung vorangetrieben werden. Die Gesellschaft sieht großen Bedarf für eine professionelle und individuelle Transaktionsbegleitung von Dritten und Family Offices im Bereich der sogenannten Real Estate M&A Aktivitäten. VERIANOS agiert in dieser Konstellation, sofern es sich anbietet, auch als Co-Investor oder Arrangeur von Club Deals. Der Kundenkreis wurde international weiter ausgebaut. Die Gesellschaft soll in die Rechtsform der Europäischen Gesellschaft (SE) umgewandelt werden, um zukünftig eine internationale Führungsstruktur für die gestiegenen operativen Anforderungen als vollregulierter „AIF Manager“ mit einem Verwaltungsrat zu erhalten.

Unverändert hohe Eigenkapitalquote und gute Bonitätskennziffern

Für das Jahr 2018 hat die Gesellschaft ein Konzernergebnis von 1,74 Mio. Euro (Vj: 1,9 Mio. Euro) nach Berücksichtigung von Kosten zur strategischen Weiterentwicklung erzielt und bewegt sich damit oberhalb der Prognose. Die Ertragslage war geprägt von gegenüber dem Vorjahr verminderten sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 3,0 Mio. Euro, die auf im Vorjahr abgetretenen Ertragsansprüchen beruhten und einem verminderten Finanzergebnis von 1,0 Mio. Euro. Demgegenüber steht ein gegenüber dem Vorjahr erhöhter Ansatz aktiver latenter Steuern in Höhe von 4,7 Mio. Euro auf steuerlich nutzbare Verlustvorträge. Auch wegen dieses nicht zahlungswirksamen Ertrages beträgt der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit im Jahr 2018 -2,6 Mio. Euro gegenüber 3,7 Mio. Euro im Vorjahr. Aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme hat sich die Eigenkapitalquote von 64,5% auf nun 55,5% zum 31.12.2018 verringert; die VERIANOS Real Estate AG ist damit nach wie vor komfortabel ausgestattet. Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns erscheint gut geordnet. Zu berücksichtigen ist ferner, dass die VERIANOS die Abschlüsse auf der Grundlage des HGB erstellt und stille Reserven nicht sichtbar sind.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden vier Objekte veräußert; teilweise erfolgte der Übergang der Nutzen und Lasten im Jahr 2019. Die Gesellschaft fokussiert sich seit vergangenem Jahr auf den spanischen Immobilienmarkt, da dieser nach Ansicht der Gesellschaft noch über ausreichendes Preispotential verfügt nach zuvor jahrelanger Talfahrt. Hier wird das Portfolio von Wohnimmobilien in Valencia weiter aufgebaut. Durch eine aktuelle Kapitalerhöhung erfährt der Valencia Fonds eine Volumenaufstockung auf mindestens 75 Mio. Euro. In Spanien stiegen laut Daten von privaten Websites, die durch Umfragen erhoben werden, die jährlichen Immobilienpreise im Juni 2019 um rund sechs Prozent. Vor allem Objekte in Großstädten wie Madrid oder in Tourismusregionen wie den Balearen verzeichneten dabei bis zu zweistellige Preiszuwächse. Der ebenfalls wohnwirtschaftlich geprägte Rheinland Fonds befindet sich nach der Genehmigung durch die BaFin vor dem ersten Closing mit einem Zielvolumen von mindestens 50 Mio. Euro. Für das Jahr 2019 hat man zusätzlich den italienischen Markt im Visier und prüft einzelne Objekte in Mailand. Ein Abschluss wird hier nicht vor Ende 2019 erwartet. Ein „Europafonds“ mit einem Zielvolumen von bis zu 200 Mio. Euro befindet sich in der Konzeptionsphase. Ein erstes Objekt wurde hierzu in Deutschland erworben, ein zweites konkretes Objekt befindet sich in Spanien. Gleichwohl agiert die Gesellschaft in Deutschland eher vorsichtig, da sich die Immobilienpreise in Deutschland aus Sicht des Managements nicht mehr auf einem attraktiven Kauf-Niveau befinden. Deshalb bewegt sie sich aktuell tendenziell eher auf der Verkaufs- als auf der Kaufseite. Generell beabsichtigt die Gesellschaft, zukünftig stärker fondsbasiert zu investieren. Für 2019 plant die Gesellschaft ein Ergebnis nach Steuern (EAT) von rund 2,0 Mio. Euro.

Mit der erfolgten BaFin-Zulassung als sogenannte „große Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)“ nach § 22 KAGB kann die Gesellschaft strukturierte Immobilienprodukte nunmehr grundsätzlich in jeder Größenordnung anbieten. Auch mit der Zulassung des eigenen „Mezzanine Debt Fund I“ durch die Luxemburger Finanzaufsicht (CSSF) mit einem Zielvolumen von 100 Mio. Euro und einem erwarteten Closing noch vor Jahresende 2019 sind die Voraussetzungen für den Vertrieb dieses „Debt Fund“ geschaffen. Einige Versicherungen haben bereits Interesse als Investor angemeldet. Der Start der Investitionsphase ist für Anfang 2020 geplant.

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. (Zinstermine 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. Mit dem neuen Schwerpunkt auf fondsbasiertes Investieren und den Vertrieb dieser Fonds auch international und den Fokus auf Beratungsleistung bei Transaktionen Dritter ist VERIANOS auf gutem Weg. Aufgrund der überdurchschnittlichen Bonitätskennziffern der VERIANOS Real Estate AG und der Besicherung der Anleihe in Verbindung mit der Rendite von 5,74% p.a. (auf Kursbasis von 102,50% am 16.07.2019) bewerten wir die 6,50%-VERIANOS Real Estate-Anleihe weiterhin als „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). 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 Publikumens 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