



KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „6,25%-Stern Immobilien-Anleihe 18/23“ (Update)

6,25%-Stern Immobilien-Anleihe wird weiterhin als „attraktiv (4 von 5 möglichen Sternen) eingestuft

Düsseldorf, 16. September 2019

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen September 2019</p> <p>6,25%-Anleihe Stern Immobilien AG</p> <p>Anleihe 18/23, WKN A2G8WJ</p>	  <p>Attraktiv (4 von 5)</p>	<p>In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 6,25%-Anleihe der Stern Immobilien AG (WKN A2G8WJ) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) einzustufen.</p> <p>Die Stern Immobilien AG ist ein Immobilienunternehmen mit Fokus auf Wohn- und Gewerbeimmobilien im Münchner Raum. Das Geschäftsmodell basiert im Wesentlichen auf der wertsteigernden Entwicklung von Immobilienprojekten und dem anschließenden Verkauf. Die Bestandshaltung ist von untergeordneter Bedeutung. Bei den Objekten handelt es sich um hochwertige Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnungen und Grundstücke. Durch die Standortfokussierung auf den</p>
---	---	---

Münchner Immobilienmarkt profitiert das Unternehmen nicht nur von den aktuell sehr vorteilhaften Branchenbedingungen, sondern zudem von der überdurchschnittlichen Stärke des lokalen Marktes. Die Ergebnis- und Liquiditätsentwicklung ist sowohl geschäftsmodellbedingt als auch größenbedingt überdurchschnittlich volatil.

Erfolgreiche Verkäufe führen zu einem starken Ergebnis im Jahr 2018

Die für das Jahr 2018 veröffentlichten Zahlen zeigten einen weiteren Rückgang der Bilanzsumme auf 52,9 Mio. Euro (Vj: 58,9 Mio. Euro). Dies ist vor allem auf die Veräußerung mehrerer Projekte wie beispielsweise eines Wohnprojektes Tulbeckstraße im Münchner Westend oder eines Gewerbeobjektes in Bamberg zurückzuführen. Der Umsatz hat sich im Jahr 2018 auf 30,1 Mio. Euro erhöht (Vj: 0,4 Mio. Euro). Das Ergebnis nach Steuern (EAT) erreichte 4,4 Mio. Euro nach 1,6 Mio. Euro im Vorjahr. Entsprechend stieg die Eigenkapitalquote nach HGB von 29% auf 40% zum 31.12.2018. Trotz der Verkäufe sind die stillen Reserven nach Unternehmensangaben durch weitere Bestandsoptimierungen und Objektveredelungen bzw. Flächenerweiterungen (Nachverdichtung) im Jahr 2018 weiter gestiegen.

Ein Engagement besteht auch in der rumänischen Stadt Klausenburg, einer wegen der vorherrschenden IT-Branche und Medizintechnik aufstrebende Stadt (regionale Hauptstadt). Klausenburg verfügt über die zweitgrößte Universität des Landes und den zweitgrößten Flughafen Rumäniens. In Klausenburg hat das Unternehmen ein achtstöckiges Gebäude mit Wohn- und Gewerbeflächen errichtet. Die Fertigstellung ist noch im Jahr 2019 geplant und die Erträge dürften im Jahr 2020 ergebniswirksam werden. Von den 120 erstellten Wohnungen wurden bereits 112 verkauft; bei den Einzelhandelsflächen wurde der maßgebliche Teil veräußert und bei den Büroflächen sind noch gut 1.000 qm im Bestand der Stern Immobilien AG.

Hinsichtlich der Höhe der stillen Reserven hat das Unternehmen für das Jahr 2019 aktuell keine Prognose abgegeben. Gleichwohl werden sie seitens des Unternehmens auf ca. 40 Mio. Euro geschätzt. Bei einem bilanziellen Eigenkapital nach HGB von 21,2 Mio. Euro, würde die Gesellschaft so gesehen ca. 60 Mio. Euro Eigenkapital nach IFRS ausweisen. Diese stillen Reserven werden jedoch erst durch Verkäufe sichtbar, da der Konzern nach wie vor nach HGB bilanziert. Die Gesellschaft ist mit der bisherigen Entwicklung im Jahr 2019 sehr zufrieden.

Besicherte 6,25%-Stern Immobilien-Anleihe mit Laufzeit bis 2023

Die im Mai 2018 emittierte Mittelstandsanleihe der Stern Immobilien AG ist mit einem Zinskupon von 6,25% p.a. (Zinstermin jährlich am 24.05.) ausgestattet, hat eine Laufzeit bis zum 24.05.2023 und ein Volumen von bis zu 15 Mio. Euro mit einer Stückelung von 1.000 Euro. Der Emissionserlös dient Investitionen in bestehende und neue Immobilienprojekte bzw. der Optimierung von bestehenden Finanzierungen in der Stern Immobilien-Gruppe. Eine vorzeitige Kündigung der Anleihe nach Wahl der Emittentin ist laut den Anleihebedingungen zum 24.05.2020 zu 103%, zum 24.05.2021 zu 102% und zum 24.05.2022 zu 101% des Nennwerts vorgesehen.

Die Stern Immobilien-Anleihe ist durch Verpfändung der Unterbeteiligung an der 30%-igen Beteiligung der Stern Capital Management AG mit Sitz in Grünwald an der Bavaria Real Estate Development GmbH & Co. KG mit Sitz in Grünwald gesichert. Die Bavaria Real Estate Development GmbH & Co. KG ist die alleinige Kommanditistin der Bandura Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, die wiederum alleinige Eigentümerin der Immobilie Zamilastr. 27 in München ist. Die Sicherheit wird für die Anleihegläubiger durch einen Treuhänder verwaltet.

Fazit: Weiterhin attraktive Bewertung

Aufgrund der starken Immobilienverkäufe mit deutlichen Gewinnen, der hieraus resultierten deutlichen Verbesserung der Eigenkapitalquote, der nach unserer Einschätzung sehr werthaltigen Besicherung sowie des weiteren Ausbaus der stillen Reserven in den Objekten in Verbindung mit dem im Bereich besicherter Immobilienanleihen attraktiven Rendite von 5,90% p.a. (auf Kursbasis 101,10% am 13.09.2019) bewerten wir die 6,25%-Stern Immobilien-Anleihe (WKN A2G8WJ) 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). 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 im Artikel 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