

## KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „5,50%-Euroboden-Anleihe“

5,50%-Euroboden-Anleihe wird als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

Düsseldorf, 19. September 2019

KFM-Barometer  
Mittelstandsanleihen  
September 2019

**5,50%-Anleihe**  
**Euroboden GmbH**

Anleihe 19/24, WKN A2YNXQ



**Attraktiv**

(4 von 5)

In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 5,50%-Euroboden-Anleihe (WKN A2YNXQ) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „attraktiv“ (4 von 5 Sternen) einzuschätzen.

Die Euroboden GmbH wurde im Jahr 1999 gegründet und ist als Projektentwickler und Bauträger im Bereich hochwertiger Wohnimmobilien - insbesondere in München und Berlin - tätig. Selektiv werden auch Gewerbe- insb. Büroprojekte umgesetzt. 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 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 200 Mio. Euro verkauft. Nach Unternehmensangaben zählt in diesem Geschäftsumfeld vor allem Geschwindigkeit. Durch die Anleihemittel kann das Unternehmen nach wie vor schnell und flexibel auf Chancen im Markt reagieren.

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

Euroboden veröffentlicht seit dem Geschäftsjahr 2016/2017 regelmäßig IAS / IFRS-Abschlüsse. Zum Ende des ersten Halbjahres 2018/19 am 31.03.2019 konnte Euroboden das bilanzielle Konzern-Eigenkapital auf 43,4 Mio. Euro steigern (30.09.2018: 20,8 Mio. Euro). Dies entspricht einer bilanziellen Eigenkapitalquote von 24,8% (30.09.2018: 12,1%). Diesem enormen Anstieg liegen Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderungen von 62,2 Mio. Euro zugrunde (Vj.: 28,3 Mio. Euro). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg dementsprechend ebenfalls exorbitant auf 31,8 Mio. Euro an (Vj.: 1,7 Mio. Euro). Das Nachsteuerergebnis (EAT) erreichte 22,6 Mio. Euro (Vj.: -0,3 Mio. Euro). Ein Grund dafür ist u.a. der erfolgreiche Verkauf eines Grundstücks in München nach erfolgter Baurechtsschaffung und der Beginn von Wohnungsverkäufen eines Objektes in Berlin (11 der insgesamt 15 Wohneinheiten). Die Personalkosten stiegen wachstumsbedingt leicht, während sich die Finanzierungskosten auf 1,8 Mio. Euro ermäßigten (Vj.: 2,1 Mio. Euro). Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr wieder stark investiert. So hat Euroboden nahe München in Ebersberg eine Immobilie in zentraler Lage sowie zwei Wohn- und Gewerbeimmobilien erworben. Die verpachteten bzw. vermieteten Immobilien verfügen alle über ein hohes Nachverdichtungspotential.

### Gesicherte Projektpipeline mit einem Gesamtverkaufsvolumen von nahezu 550 Mio. Euro

Euroboden verfügt weiterhin über bereits gesicherte Immobilienobjekte und Grundstücke, die nach Bauausführung zu Verkaufspreisen von nahezu 550 Mio. Euro in den nächsten Jahren bis 2023/2024 sukzessive veräußert werden können. Der Wert der Immobilien konnte teilweise bereits durch die Schaffung von Baurechten für zusätzlichen Wohnraum im Wert gesteigert werden. Für das in der Entwicklung befindliche Wohnbauprojekt in München-Forstenried liegt ein positiver Bauvorbescheid vor. Hier ist ab 2020 der Neubau eines Wohngebäudes mit einer Wohnfläche von ca. 1.800 qm vorgesehen. Die Erweiterung des Baurechts für ein Grundstück in Aschheim (Bürogebäude in Planung) um ca. 1.500 qm Bruttogeschossfläche ist mittlerweile rechtskräftig.

Auch nach den aktuellen Verkäufen verfügt die Gesellschaft unverändert über hohe stille Reserven, die in der Konzernbilanz bisher lediglich in Höhe von rund 13,5 Mio. Euro (vor Steuern) ausgewiesen sind.

### 5,50%-Euroboden GmbH-Anleihe mit Laufzeit bis 2024 und umfassender Transparenz-Klausel

Die im September 2019 emittierte Unternehmensanleihe der Euroboden GmbH ist mit einem Zinskupon von 5,50% p.a. (Zinszahlung halbjährlich am 01.04. und 01.10.) ausgestattet und hat eine Laufzeit bis zum 01.10.2024. Das Emissionsvolumen beträgt 40 Mio. Euro. Vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeiten der Emittentin sind in den Anleihebedingungen ab 01.10.2020 zu 102% und ab 01.10.2022 zu 101% des Nennwertes vorgesehen. Der Emissionserlös dient zur Finanzierung bestehender und weiterer Immobilien-Projekte sowie zur Rückführung bestehender Darlehen im Rahmen des working capital Managements. 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.

### Fazit: 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 über 500 Mio. Euro Verkaufsvolumen ist Euroboden in der Nische hochwertiger Wohnimmobilien und selektiv auch bei Gewerbe- bzw. Büroimmobilien für die kommenden Jahre unverändert gut positioniert. In Verbindung mit einer Rendite von 5,5% p.a. (auf Basis des Emissionskurses von 100% bis zum Ende der Laufzeit) bewerten wir die 5,50%-Anleihe der Euroboden GmbH (WKN A2YNXQ) 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](mailto:info@kfmag.de)

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

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