

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – die „5,00%-Beno Holding-Wandelanleihe“ (UPDATE)

„5,00%-Beno Holding-Wandelanleihe“ weiterhin als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 Sternen) eingestuft
Düsseldorf, 23. September 2019

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen September 2019</p> <p>5,00%-Wandel-Anleihe Beno Holding AG</p> <p>Anleihe 14/21, WKN A11QP9</p>	 <p>★★★★☆</p> <p>Durchschnittlich Attraktiv (positiver Ausblick) (3,5 von 5)</p>	<p>In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 5,00%-Wandelanleihe der Beno Holding AG (WKN A11QP9) kommt die Anleihe weiterhin als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) einzustufen.</p> <p>Die Beno Holding AG ist mit ihrer nun 100%-igen Beteiligung an der Beno Immobilien GmbH als Bestandshalter in mittelständisch, gewerblich oder industriell genutzten Liegenschaften in Deutschland tätig. Für die Beurteilung der Bonität der Beno Holding AG ist daher die Beurteilung der Beno Immobilien GmbH maßgeblich.</p> <p>Die Beno Immobilien GmbH wurde im Jahr 2008 gegründet und ist aus der börsennotierten MS Industrie-</p>
---	--	--

Gruppe hervorgegangen. Das Immobilien-Portfolio konnte in den letzten Jahren kontinuierlich aufgebaut werden und umfasst aktuell 37 mittelständische Unternehmen als Mieter an zehn Standorten in Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Sachsen. Die Gesamt-Mietfläche beträgt derzeit rund 135.000 qm. Das Bestandsportfolio wurde mit einem durchschnittlichen Faktor von weniger als dem 10,0-fachen der Jahres-Nettokaltemiete über die vergangenen Jahre sukzessive eingekauft. Der günstige Einkaufspreis führt zu überdurchschnittlichen Mietrenditen und zu einer hohen Mieterbindung durch attraktive Mietkonditionen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Mieterträge bei notwendigen Neuvermietungen zu steigern. Aufgrund des insgesamt eher kleinen Immobilienportfolios besteht eine erhöhte Abhängigkeit von einzelnen Mietern und deren Bonität. Mit dem Fokus auf betriebsnotwendige Immobilien bietet Beno Immobilien eine Möglichkeit für Unternehmen, sich bankenunabhängig zu finanzieren („sale and lease back“) und profitiert von einem langfristig ausgerichteten Mietverhältnis.

Betriebswirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2018 weiterhin positiv

Im Jahr 2017 wurde das Objekt Spaichingen durch Anteilstausch als eine als Finanzinvestition nach IAS 40 gehaltene Immobilie qualifiziert neu in das Portfolio aufgenommen und sodann im gleichen Jahr (2017) einer einmaligen Neubewertung unterzogen, die zu einer ertragswirksamen Zuschreibung von 2,0 Mio. Euro führte, so dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern (EBIT) im Geschäftsjahr 2018 mit 3,2 Mio. Euro entsprechend niedriger ausfiel (Vj: 5,4 Mio. Euro) bei ansonsten nahezu gleichbleibender Geschäftstätigkeit. Die Umsatzerlöse konnten im Jahr 2018 wegen des vollständigen Jahresbeitrags des im Vorjahr zugegangenen Objektes Spaichingen von 5,5 Mio. Euro im Vorjahr auf nun 6,4 Mio. Euro gesteigert werden. Das jährliche Nettomietvolumen stieg auch zum Teil aufgrund von Mieterhöhungen anderer Objekte auf rund 4,7 Mio. Euro (Vj: rund 3,9 Mio. Euro). Weitere Zukäufe sind im Gespräch, so dass die Jahresnettomieten in Zukunft weiter ansteigen sollten. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) für das Geschäftsjahr 2018 belief sich demzufolge - ohne den o.g. Einmaleffekt des Vorjahres (Neubewertung Objekt Spaichingen) - auf 1,6 Mio. Euro (Vj: 3,8 Mio. Euro).

Aufgrund des Erwerbs weiterer Betriebsimmobilien und bereits vereinbarter Zusatzmieten an bestehenden Standorten geht das Management für das Jahr 2019 von einer weiterhin positiven Entwicklung des Umsatzes aus. EBIT und EBT sowie die EBIT-Marge aus dem laufenden Geschäft (ohne Sondereinflüsse) sollen auf Konzern-Ebene ebenfalls ausgeweitet werden. Damit einhergehend soll ein leichter Anstieg des Konzerneigenkapitals bei gleichzeitig leicht verbessertem Nettoverschuldungsgrad gegenüber 2018 erreicht werden, so dass die bestehenden Darlehen planmäßig getilgt werden können. Die Beno Immobilien GmbH weist im Konzernabschluss 2018 im Einklang nach IAS / IFRS eine Eigenkapitalquote von 25,5% aus (Vj: 23,3%) aus. Auf Ebene der Beno Holding AG ist weiteres verzinsliches Fremdkapital, insbesondere die Beno Holding-Wandelanleihe, ausgewiesen. Bei einer Als-Ob-Konsolidierung ergibt sich eine als niedrig einzuschätzende Eigenkapitalquote im mittleren einstelligen Prozent-Bereich.

Kapitalerhöhungen sichern weiteres Wachstum ab - Notierungsaufnahme der Aktie für Mitte 2020 geplant

Im Jahr 2019 hat die Beno Holding AG drei Kapitalerhöhungen durchgeführt. Im April wurden im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung die restlichen 24,9% der Anteile an der Beno Immobilien GmbH in die Beno Holding AG eingebracht. Die Beno Holding AG hält daher nun 100% an der Beno Immobilien GmbH. Im Mai und Juli gab es weitere Kapitalerhöhungen, so dass das Grundkapital der Gesellschaft im Jahr 2019 von 52.770 Euro auf nun 93.590 Euro erhöht wurde. Dabei flossen der Gesellschaft insgesamt 4 Mio. Euro an Barmitteln zu, die in den Aus- und Umbau bestehender Objekte des Beno-Portfolios sowie in den Erwerb neuer Industrieobjekte investiert werden. Der IPO bzw. die Notierungsaufnahme der Beno Holding AG an der Börse in München ist für ca. Mitte 2020 geplant.

Beno Holding-Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2021 und Rückzahlung zu 117,50%

Die im April 2014 begebene Wandelschuldverschreibung der Beno Holding AG mit Laufzeit bis 14.04.2021 verfügt über einen Zinskupon von 5,00% p.a. (Zinstermin halbjährlich am 15.04. und 15.10.). Das Emissionsvolumen beträgt 10 Mio. Euro. Der Emissionserlös wurde zu gleichen Teilen zum Erwerb von 75,1% der Geschäftsanteile der Beno Immobilien GmbH sowie zur Ausreichung eines Darlehens an die Beno Immobilien GmbH für deren weiteres Wachstum verwendet. Innerhalb von zwei Wochen nach Veröffentlichung des Jahresabschlusses der Beno Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr 2017 im Bundesanzeiger konnte das Wandlungsrecht der Anleihe ausgeübt werden.

Die Rückzahlung der Anleihe erfolgt am 23.04.2021 zu 117,50% des Nennbetrages. Vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten der Emittentin sind in den Wandelanleihe-Bedingungen nicht vorgesehen. Die Anleihe ist u.a. mit einer Barsicherheit in Höhe von 1 Mio. Euro besichert.

Fazit: Durchschnittlich attraktive Bewertung mit positivem Ausblick

Aufgrund der aussichtsreichen Positionierung der Beno Immobilien als Bestandshalter im Bereich mittelständisch, gewerblich oder industriell genutzter Liegenschaften, der kontinuierlichen Steigerung der wiederkehrenden Mieterlöse mit weiterhin positivem Ausblick und der gezeigten Kapitaldienstfähigkeit in Verbindung mit der für den wirtschaftlichen Rang der Anleihe attraktiven Rendite von 12,65% p.a. (Kurs 104,50% am 20.09.2019 bei Rückzahlung zu 117,50% des Nennbetrages am 23.04.2021) bewerten wir die 5,00%-Wandelanleihe der Beno Holding AG weiterhin als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 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