

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer


KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer - Die „7,50%-ERWE Immobilien-Anleihe“

7,50%-ERWE Immobilien-Anleihe wird als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 Sternen) bewertet

Düsseldorf, 13. Januar 2020

KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
Januar 2020

7,50%-Anleihe
ERWE Immobilien AG
Anleihe 19/23, WKN A255D0



★★★★☆

**Durchschnittlich
Attraktiv (positiver
Ausblick)** (3,5 von 5)

In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 7,50%-Anleihe der ERWE Immobilien AG mit Laufzeit bis 2023 (WKN A255D0) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) zu bewerten.

Die ERWE Immobilien AG (ERWE) wurde im Jahr 2005 als ERWE Real Estate GmbH gegründet und startete als Entwickler für kommerzielle Einzelhandelsimmobilien für andere (Dritte) und teilweise für sich selbst. Der Fokus der Aktivitäten liegt in hoch frequentierten Zonen wie Fußgängerzonen (A-Lagen) in attraktiven kleineren und mittelgroßen Städten. Konzeptionell steht die „Revitalisierung“ vorhandener Einzelhandelshäuser durch Implementierung eines neuen

Nutzungskonzeptes im Vordergrund, um so einen Mehrwert für vorhandene und neue Mieter und die Gesellschaft zu erreichen. Die Aktie des Unternehmens ist im General Standard der Börse Frankfurt notiert.

Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögens zum 30.09.2019 beträgt 123,2 Mio. Euro

In den Jahren 2017 und 2018 wurden größere Einzelhandelsimmobilien in Speyer (Postgalerie), Lübeck (Königspassage) und Krefeld (Department Store C&A) erworben. Zusammen mit einer Autobahn-nahen Liegenschaft in Friedrichsdorf bei Bad Homburg (ca. 3,3 Hektar) verwaltet die Gesellschaft nun einen Immobilienbestand (fünf Objekte) in Höhe von gutachterlich festgestellten rund 117,4 Mio. Euro. Mittels einer Beteiligung („at Equity bilanzierte Gesellschaft“) verfügt ERWE über eine zusätzliche - inzwischen nahezu vollständig vermietete - Immobilie am Frankfurter Airport Center. Insgesamt ergibt sich somit zum 30.09.2019 ein Immobilienvermögen von insgesamt 123,2 Mio. Euro. In Relation zu den aktuellen Schulden ergibt sich eine Net Loan To Value Ratio (Net LTV) von nur 43,4%, was einem sog. „Net Asset Value (NAV)“ von 66,0 Mio. Euro (Eigenanteil am wirtschaftlichen Eigenkapital) entspricht. Das Portfolio besteht im Wesentlichen zu rund 40% aus Einzelhandelsimmobilien, 28% Büroflächen und 16% Hotellerie. 16% entfallen auf die unbebaute Liegenschaft nahe Bad Homburg (Frankfurter Großraum).

Die Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in der Postgalerie Speyer und der Königspassage in Lübeck, bei der gut die Hälfte der Flächen langfristig an die Stadt Lübeck vermietet wurden, verlaufen plan- bis überplangemäß. Da die Nachfrage nach Büroflächen in Frankfurt derzeit enorm stark ist, plant die Gesellschaft das im Großraum Frankfurt gelegene unbebaute Grundstück in Friedrichsdorf mit einer ca. 58.000 m² großen Nutzfläche und einem Parkhaus von ca. 1.400 Stellplätzen (Businesspark TAUNUS LAB) zu entwickeln. Zudem ist hier geplant, die Option auf den Erwerb weiterer 1,2 Hektar Bauland zu nutzen. Mit Rücksicht auf die kürzlichen Erwerbe sind zum dritten Quartal 2019 rund 75% der Flächen vermietet. Die aktuell im Portfolio enthaltenen Objekte verfügen zusammen über eine vermietbare Fläche von ca. 41.172 m². Die Mieterstruktur ist breit diversifiziert und heterogen.

Das Management der ERWE Immobilien AG verfügt über einen fast 35-jährigen erfolgreichen Track-Record und besitzt ein exzellentes Netzwerk in der Immobilienbranche und zu bonitätsstarken Mietern. Der Erwerb der Immobilien erfolgt Schritt für Schritt auf der Grundlage eines stringenten Auswahlverfahrens. Die Anleihemittel in Höhe von maximal 30 Mio. Euro sollen im Wesentlichen für die Entwicklung des Businesspark TAUNUS LAB auf dem baureifen Grundstück in Friedrichsdorf verwendet werden. Zusammen mit den beabsichtigten Entwicklungsmaßnahmen und einem steigenden Vermietungsstand soll sich der Wert aller Objekte in naher Zukunft auf rund 213 Mio. Euro steigern, wobei die Kennziffer Net Loan To Value Ratio (Net LTV) auf dieser Basis lediglich auf rund 57% ansteigen würde.

Die Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf 3,4 Mio. Euro pro Jahr, diese sollen aufgrund der beabsichtigten Entwicklung auf rund 6,7 Mio. Euro pro Jahr gesteigert werden. Unter Berücksichtigung der aktuellen Mietverträge beträgt der durchschnittliche Mietbindungszeitraum („WAULT“) 7,7 Jahre. Vereinzelt Mietverträge haben Laufzeiten von 10 Jahren (Stadt Lübeck) und 20 Jahren (Hotel AMEDIA Postgalerie Speyer). Insgesamt möchte man in naher Zukunft einen „WAULT“ von über 9 Jahren erreichen. Dies würde dann einer jährlichen Rendite von 6,2% entsprechen.

Das Konzernergebnis (IAS/IFRS) nach Steuern (EAT) für die ersten neun Monate 2019 beläuft sich auf 1,75 Mio. Euro nach 4,5 Mio. Euro im Rumpfgeschäftsjahr 2018 (ab 02.05.2018). Das Ergebnis zum 30.09.2019 ist in Höhe von ca. 7,3 Mio. Euro beeinflusst von der positiven Neubewertung des Immobilienvermögens, welche im Wesentlichen auf die Autobahn-nah Liegenschaft in Friedrichsdorf bei Bad Homburg (ca. 3,3 Hektar) entfällt. Die „at Equity“ bewerteten Immobilien am Frankfurter Airport Center Gesellschaft steuerten 1,3 Mio. Euro hierzu bei. In der Vorjahresperiode betrug die Neubewertung 9,1 Mio. Euro. Mit der 2019 durchgeführten Kapitalerhöhung in Höhe von 18,2 Mio. Euro ergibt sich zum 30.09.2019 ein Konzern-Eigenkapital von 51,4 Mio. Euro. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote des Konzernabschlusses von 36,8% (31.12.2018: 39,0%). Der leichte Rückgang ist auf die um 12,4 Mio. Euro gestiegene Bilanzsumme zurückzuführen. Der operative und der Investitions-Cashflow sind aufgrund der Expansion negativ. Der Bestand an flüssigen Mitteln zum 30.09.2019 beträgt 14,1 Mio. Euro (31.12.2018: 19,1 Mio. Euro). Die Gesellschaft blickt zudem auf eine starke Pipeline an möglichen Akquisitions-Objekten in Höhe von über 600 Mio. Euro.

7,50%-ERWE Immobilien-Anleihe mit Laufzeit bis 2023

Die im Dezember 2019 emittierte nicht nachrangige und unbesicherte Anleihe der ERWE Immobilien AG ist mit einem Zinskupon von 7,50% p.a. ausgestattet (Zinszahlung halbjährlich am 10.06. und 10.12.) und hat eine vierjährige Laufzeit vom 10.12.2019 bis zum 10.12.2023. Im Rahmen der Emission wurden 12,5 Mio. Euro mit einer Stückelung von 1.000 Euro platziert. Aktuell wird die Emission auf bis zu 30 Mio. Euro aufgestockt. Vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten nach Wahl der Emittentin sind in den Anleihebedingungen ab 10.12.2021 zu 103,75%, ab 10.06.2022 zu 102,50%, ab 10.12.2022 zu 100,75% und ab 10.06.2023 zu 100% des Nennwertes vorgesehen. In den Anleihebedingungen sind unter anderem eine Ausschüttungsbeschränkung, eine Verschuldungsbegrenzung und eine Transparenzverpflichtung verankert. Die Anleihe wird im Open Market (Freiverkehr) der Börse Frankfurt gehandelt.

Fazit: Durchschnittlich attraktive Bewertung (positiver Ausblick)

Das Geschäftsmodell wird durch das stringente Auswahlverfahren und festgelegte Investitionsbedingungen abgesichert. Mit dem Fokus auf Topstandorte in mittelgroßen und kleineren Städten mit gewissem Wertsteigerungspotenzial ist die ERWE Immobilien AG gut positioniert. In Verbindung mit der Rendite von 7,50% p.a. (auf Basis des Emissionskurses in Höhe von 100,00%) wird die 7,50%-ERWE Immobilien-Anleihe als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) bewertet.

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 Publikums des Artikels nicht investiert und hat es im Rahmen der aktuellen Emission gezeichnet. 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