

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „5,50%-Euroboden-Anleihe 19/24“ (Update)

5,50%-Euroboden-Anleihe 19/24 wird weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

Düsseldorf, 15. Oktober 2020

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen Oktober 2020</p> <p>5,50%-Anleihe Euroboden GmbH</p> <p>Anleihe 19/24, WKN A2YNXQ</p>	  Attraktiv (4 von 5)	<p>In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 5,50%-Anleihe der Euroboden GmbH (WKN A2YNXQ) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe weiterhin als „attraktiv (4 von 5 möglichen Sternen) einzuschätzen.</p> <p>Die Euroboden GmbH wurde im Jahr 1999 gegründet und ist als Projektentwickler und Bauträger im Bereich hochwertiger Wohnimmobilien - insbesondere in München und Berlin - tätig¹. Selektiv werden auch Gewerbe- insb. Büroprojekte umgesetzt¹. Die Projekte werden mit namhaften Architekten durchgeführt und wurden bereits mehrfach ausgezeichnet¹. Die Immobilienprojektentwicklungen werden jeweils mit einer Objektgesellschaft umgesetzt³. Alle</p>
---	---	---

Objektgesellschaften sind zu 100% im Eigentum der Euroboden GmbH, die als Holding fungiert³. Neben architektonisch hochwertigen Lösungen realisiert das Unternehmen hohe Wertsteigerungspotenziale durch zusätzlich geschaffenen Wohnraum¹. Seit Gründung hat das Unternehmen rund 30.000 qm mit einem Volumen von 200 Mio. Euro verkauft¹. Durch die Anleihemittel kann das Unternehmen nach unserer Meinung schnell und flexibel auf Chancen im Markt reagieren und hierdurch einen Wettbewerbsvorteil nutzen.

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

Euroboden veröffentlicht seit dem Geschäftsjahr 2016/2017 regelmäßig IAS/IFRS-Abschlüsse und wächst im Durchschnitt kontinuierlich⁴. Im letzten testierten IFRS-Konzern-Jahresabschluss zum 30.09.2019 hat sich das bilanzielle Konzern-Eigenkapital von 20,8 Mio. Euro um 22,6 Mio. Euro auf 43,4 Mio. Euro erhöht². Zum Halbjahresstichtag 31.03.2020 erhöhte sich das bilanzielle Konzern-Eigenkapital auf 45,6 Mio. Euro³. Im Wesentlichen beruht die deutliche Erhöhung des Eigenkapitals aus dem Verkauf eines Projektes, bei dem erhebliche stille Reserven aufgedeckt wurden und einem deutlich erhöhten Konzern-Jahresüberschuss zum 30.09.2019 auf 24,6 Mio. Euro². Nach unserer Einschätzung betreibt das Unternehmen zur Stärkung der Eigenkapitalbasis eine zurückhaltende Ausschüttungspolitik bzw. Gewinnthesaurierung. Unter Berücksichtigung der stetig steigenden Konzernbilanzsumme entwickelte sich die IFRS-Konzern-Eigenkapitalquote von 12,1% zum 30.09.2018 auf 19,4% zum 30.09.2019 und auf 17,9% zum untestierten Halbjahresabschluss zum 31.03.2020⁴. Nach dem letzten vor kurzem erfolgten Verkauf eines größeren Immobilienprojektes in Berlin-Tiergarten rechnet Euroboden für den IFRS-Konzern-Jahresabschluss zum 30.09.2020 bei ca. 65 Mio. Euro Gesamtumsatz mit einem erneut hohen Betriebsergebnis (EBIT) von über 20 Mio. Euro und einem Anstieg des Eigenkapitals auf 50 Mio. Euro bzw. einer Eigenkapitalquote von rund 20%⁶.

Gesicherte Projektpipeline mit einem Gesamtverkaufsvolumen von nahezu 800 Mio. Euro

Euroboden verfügt zum Bilanzstichtag 30.09.2019 über eine Projektpipeline, die nach Bauausführung zu Verkaufspreisen von nahezu 800 Mio. Euro in den nächsten Jahren führen soll⁴. Die Wertsteigerung bei den Immobilienprojekten wird unserer Einschätzung nach durch die Schaffung von Baurechten im Hinblick auf die jeweilige Verkaufsstrategie realisiert.

Die Anfang 2020 aufgetretene Covid-19-Pandemie hat nach Einschätzung von Euroboden keine nachhaltigen Auswirkungen auf ihr Geschäftsmodell, da sie zu 75% im Bereich der risikoloserer und konjunkturunabhängigeren Wohnungsbauprojekte und nur zu 25% in ausgesuchten Bürobauprojekte, jeweils nur an Top-Standorten investiert ist⁵. Diese Einschätzung von Euroboden erscheint angesichts der vor kurzem veröffentlichten Pressemitteilung⁶ zu den erwarteten Finanzkennziffern des IFRS-Konzern-Jahresabschlusses zum 30.09.2020 unserer Auffassung nach plausibel und bestätigt unserer Auffassung nach die weiterhin erfolgreiche Umsetzung des Geschäftsmodells trotz des „Corona“-Virus. Zur weiteren Finanzierung des Wachstums und Absicherung der Umsetzung der Projektpipeline begibt die Euroboden GmbH aktuell eine weitere Anleihe³.

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

Die im September 2019 emittierte nicht nachrangige und unbesicherte 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 01.10.2024³. Das Emissionsvolumen beträgt 40 Mio. Euro³. Vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeiten der Emittentin sind in den Anleihebedingungen ab 01.10.2020 zu 102% und ab 01.10.2022 zu 101% des Nennwertes vorgesehen³. Der Emissionserlös dient zur Finanzierung bestehender und weiterer Immobilien-Projekte sowie zur Rückführung bestehender Darlehen im Rahmen des working capital Managements³. Euroboden verpflichtet sich freiwillig zu umfassender Transparenz³. Bei Verstößen erhöht sich der Kupon für die nachfolgende Zinsperiode um 0,5%-Punkte³. Darüber hinaus gilt eine Ausschüttungsbeschränkung³.

Fazit: Attraktive Bewertung

Zusammenfassend lautet unsere Einschätzung wie folgt: 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 800 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 5,52% p.a. (auf Kursbasis von 100,20% am 14.10.2020 an der Börse Frankfurt bei Berechnung bis zum Ende der Laufzeit am 01.10.2024) bewerten wir die 5,50%-Anleihe 19/24 der Euroboden GmbH (WKN A2YNXQ) weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen).

Über dieses KFM-Barometer

Analysten: Christian Wagner, Unternehmensanalyst und Sabine Knee, Wertpapieranalystin im Auftrag der KFM Deutsche Mittelstand AG. Erstellt am 15.10.2020, 10:05 Uhr auf Basis einer Analyse der Fundamentaldaten auf Grundlage des Jahresabschlusses 2019 und des Wertpapierverkaufsprospektes vom 13.09.2019 der Euroboden GmbH. Die Bewertung des KFM-Barometers beruht auf dem von der KFM Deutsche Mittelstand AG entwickelten Analyseverfahren KFM-Scoring, das neben den unternehmensspezifischen Bilanz-Kennzahlen auch die Eigenarten der Anleihebedingungen für verzinsliche Wertpapiere mittelständischer Unternehmen berücksichtigt.

Dieses KFM-Barometer ist eine Aktualisierung des KFM-Barometers vom 19.09.2019, in dem die Anleihe ebenfalls mit 4 von 5 möglichen Sternen eingeschätzt wurde. Alle in diesem KFM-Barometer getroffenen Aussagen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Erstellung. Obwohl eine Aktualisierung des KFM-Barometers bezüglich der hier analysierten Anleihe grundsätzlich in den kommenden zwölf Monaten geplant ist, steht zum Zeitpunkt der Veröffentlichung noch nicht fest, ob eine Aktualisierung im angegebenen Zeitraum oder überhaupt stattfindet.

Quellenangaben: ¹www.euroboden.de, ²Geschäftsbericht 2019, ³Wertpapierprospekt vom 13.09.2019, ⁴vergl. Historie der veröffentlichten Finanzzahlen im Bundesanzeiger, ⁵IFRS Halbjahresbericht zum 31.03.2020, ⁶Pressemitteilung vom 15.10.2020

Über die KFM Deutsche Mittelstand AG

Die KFM Deutsche Mittelstand AG mit Sitz in Düsseldorf ist Experte für Mittelstandsanleihen und Initiator des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS (WKN A1W5T2) sowie des europäischen Mittelstandsanleihen FONDS (WKN A2PFOP). Die KFM Deutsche Mittelstand AG wurde beim Großen Preis des Mittelstandes 2016 als Preisträger für das Analyseverfahren KFM-Scoring ausgezeichnet. Für ihre anlegergerechte Transparenz- und Informationspolitik wurde die KFM Deutsche Mittelstand AG von Rödl & Partner und dem Finanzen Verlag mit dem Transparenten Bullen 2020 ausgezeichnet.

Rechtliche Hinweise und Offenlegung

Diese Veröffentlichung der KFM Deutsche Mittelstand AG stellt weder ein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots noch einen Rat oder eine persönliche Empfehlung bezüglich des Haltens, des Erwerbs oder der Veräußerung eines Finanzinstruments dar. Vielmehr dient die Veröffentlichung allein der Orientierung und Darstellung von möglichen geschäftlichen Aktivitäten. Die in dieser Ausarbeitung enthaltenen Informationen sind unverbindlich und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. 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. Die KFM Deutsche Mittelstand AG empfiehlt, sich vor Abschluss eines in dieser Ausarbeitung dargestellten Geschäfts kunden- und produktgerecht beraten zu lassen. 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 Veröffentlichung stützen. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS hält das in dem im Artikel genannte Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikumachens des Artikels in seinem Portfolio. Der Europäische Mittelstandsanleihen FONDS, den die KFM Deutsche Mittelstand AG berät, hält das in dem im Artikel genannte Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikumachens des Artikels nicht in seinem Portfolio. Es ist Mitarbeitern der KFM Deutsche Mittelstand AG untersagt, Wertpapiere zu halten, die auch im Portfolio eines der von der KFM Deutsche Mittelstand AG initiierten Fonds enthalten sind. Die KFM Deutsche Mittelstand AG ist weder in Wertpapieren, die im Portfolio eines der von der KFM Deutsche Mittelstand AG initiierten Fonds enthalten sind, noch in den von ihr initiierten Fonds selbst investiert. Die KFM Deutsche Mittelstand AG und der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS profitieren von steigenden Anleihekursen. Aufgrund der Bekanntheit und Verbreitung des KFM-Barometers hat die darin zum Ausdruck gebrachte Bewertung möglicherweise einen Einfluss auf den Kurs der analysierten Anleihe. Mit dem KFM-Scoring wird analysiert, ob die Qualität des Finanzinstruments und die Bonität des Emittenten ein Investment im Rahmen des Portfolio-Managements für die initiierten Fonds zulassen. Schließt diese Prüfung für die Fonds positiv ab und veröffentlicht die KFM Deutsche Mittelstand AG ein KFM-Barometer, hat der Emittent durch Abschluss eines Vertrags mit der KFM Deutsche Mittelstand AG die Möglichkeit, ein KFM-Barometer-Siegel entgeltlich zu erwerben und werblich zu nutzen. Ausführliche produktspezifische Informationen zum Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS 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. Ausführliche produktspezifische Informationen zum Europäischen Mittelstandsanleihen FONDS 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 (Monega KAG, Stolkgasse 25-45, 50667 Köln, www.monega.de) sowie bei den Zahl- und Informationsstellen (DZ Bank AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Platz der Republik, 60325 Frankfurt am Main) und über die Homepage des Europäischen Mittelstandsanleihen FONDS <http://www.ema-fonds.de> erhältlich. Die Zuverlässigkeit der zur Analyse herangezogenen Informationsquellen wurde nicht überprüft, so dass letztlich Zweifel an der Zuverlässigkeit aller erwähnten Informationsquellen nicht ausgeräumt werden konnten. Für Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung und/oder der Verbreitung dieser Ausarbeitung entstehen oder entstanden sind, übernehmen die Verwaltungsgesellschaften 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

www.europaescher-mittelstandsanleihen-fonds.de