

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer (Update)

Die „7,50% Verius-Anleihe“ der SECURO PRO LUX wird als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) eingestuft.

Düsseldorf, 23. Dezember 2021

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen Dezember 2021</p> <p>7,50%-Verius-Anleihe SECURO PRO LUX S.A. Anleihe 18/24, WKN A1927W</p>	 <p>Durchschnittlich Attraktiv (positiver Ausblick) (3,5 von 5)</p>	<p>In ihrem aktuellen Barometer zu der 7,50 %-Anleihe der Verius-Anleihe der SECURO PRO LUX bis 2024 (WKN A1927W) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe nun als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) einzuschätzen.</p>
---	--	---

Darstellung des Unternehmens anhand veröffentlichter, kostenlos und frei zugänglicher Informationen¹

<u>Branche:</u> Finanzdienstleistung	
<u>Kerngeschäft:</u> Immobilienspezial-Finanzierungen	<u>Marktgebiet:</u> DACH-Region
<u>Tochter-Gesellschaften und deren Geschäftsmodelle:</u> Die SECURO PRO LUX S.A. erwirbt mit dem Netto-Emissionserlös der Anleihe Anteile am VERIUS Immobilienfinanzierungsfonds: <ul style="list-style-type: none"> - Der VERIUS Immobilienfinanzierungsfonds finanziert Immobilientransaktionen in der DACH-Region, beispielsweise bei Wohn- und Gewerbeimmobilien, Sanierungsobjekten, Immobilienhandelsaktivitäten, Portfolio-Transaktionen mit bestehenden Cashflows sowie Projektentwicklungen. - Der Fonds investiert hierbei in Inhaberschuldverschreibungen, die von Immobiliengesellschaften emittiert werden. - Breite Diversifikation: zahlreiche Immobilienunternehmen mit unterschiedlichen Immobilienobjekten und geographische Standorte mit verschiedenen Laufzeiten - Die Finanzierungslaufzeit beträgt 12 bis 36 Monate: Nach Rückzahlung der Finanzierungen werden die Gewinne an die Investoren ausgeschüttet und die Substanz wird wiederangelegt. 	
<u>Mitarbeiter:</u> k.A.	<u>Unternehmenssitz:</u> Munsbach, Luxemburg
<u>Gründung/Historie:</u> 11. Dezember 2009	
<u>Geschäftsmodell/Produkte/Dienstleistungen:</u> Als Verbriefungsgesellschaft verfolgt SECURO PRO LUX S.A. einzig den Unternehmenszweck, Vermögenswerte, wie z. B. Fondsanteile, zu erwerben und Wertpapiere zum Zwecke der Finanzierung der Vermögenswerte zu begeben.	
<u>Mitbewerber/Alleinstellungsmerkmal/Besonderheit:</u> Die hohe Eigenkapitalanforderungen der Banken bei traditionellen Immobilientransaktionen und -entwicklungen (Basel II und III) führt zu Finanzierungslücken bei	

¹ Quellen: veröffentlichte Investment Reports, Website des Emittenten und des VERIUS Immobilienfinanzierungsfonds

Immobilien Gesellschaften. Der VERIUS Immobilienfinanzierungsfonds schließt diese Lücke. Ausschließlich reputations-, leistungs- und bonitätsstarke Immobilien Gesellschaften mit nachgewiesenem Track-Record erhalten Finanzierungen.

Strategie: Klare Anforderungen an das Projekt und den Entwickler

Kunden: Anleger des VERIUS Immobilienfinanzierungsfonds

Lieferanten: Immobilienunternehmen mit unterschiedlichen Immobilienobjekten

Darstellung der Betriebswirtschaftlichen Entwicklung

Die betriebswirtschaftliche Entwicklung des Konzerns stellt sich anhand der veröffentlichten Daten² wie folgt dar:

Verius (Securo Pro Lux S.A.)	Fondsabschluss	2018	2019	2020	2021
Einzel	EUR				30.10.
Stichtag:	31.12.				
Nettofondsvermögen		-	-	439.321.811	1.048.427.476
YTD Fondperformance		6,08%	8,39%	8,95%	7,30%
Nettoinventarwert		0,00	0,00	100,77	103,61
Ausschüttungen		6,31	8,86	8,45	4,42
Laufende Finanzierungen		-	-	54	79
Abgeschlossene Finanzerungen		-	-	9	19
<i>Performance seit Auflegung</i>				24,35%	30,97%
<i>Entwicklung Nettofondsvermögen</i>					138,6%
<i>Entwicklung Ausschüttung</i>			40,4%	-4,6%	

Entwicklung 2020

Die massive Nachfrage nach Wohnimmobilien setzt sich auch in den Monaten der Pandemie fort. Dies führt wiederum zu steigenden Immobilienpreisen und mehr Immobilientransaktionen. Da sich in den letzten Monaten gleichzeitig die Immobilienfinanzierungsaktivität der meisten Banken reduziert hat, ist der Bedarf an Immobilienfinanzierungen durch alternative Finanzierungsgeber - wie der Verius Capital - bei Immobilientransaktionen gestiegen. Seit Februar 2020 hat VERIUS überdurchschnittlich viele neue Finanzierungen geprüft und begleitet. Laufende und fällige Finanzierungen wurden von den Kapitalnehmern frist- und plangerecht zurückbezahlt.

Entwicklung 2021 und Ausblick

Seit Januar 2021 wurden 33 neue Finanzierungen vom Fonds ausgereicht und es wurden 16 Finanzierungen teilweise- bzw. vollständig zurückerhalten. Das gegenwärtige Portfolio umfasst insgesamt 79 laufende Finanzierungen. 91 Prozent der Finanzierungen im Portfolio des Fonds sind der Nutzungsart Wohnen zuzuordnen, wovon sich 73 Prozent in München, Berlin, Frankfurt, Hamburg, Düsseldorf und Wien befinden.

Die Gründe dieser guten Entwicklung sind vielschichtig. Zum einen steigen die Bau- und Immobilienpreise in Deutschland seit 2010 durchgehend, allerdings war die Verteuerung bei den Vorleistungsgütern, die für die Bauwirtschaft erforderlich sind, wie zum Beispiel Holz, Stahl, Dämmstoffe und Energie, in den vergangenen 12 Monaten überdurchschnittlich. Trotz gestiegener Preise sind Anleger, insbesondere in diesen turbulenten geopolitischen und wirtschaftlichen Zeiten, auf der Suche nach krisenrobusten Anlagen mit solidem Risiko-Ertragsverhältnis. Zum anderen ist die marktseitige Nachfrage nach alternativen Kapitalgebern weiter gestiegen. In Verbindung mit den verschärften Eigenkapitalanforderungen der Banken und die damit einhergehende Verknappung des Neugeschäftsvolumen, bietet dem Markt für Immobilienfinanzierungsfonds auch in den kommenden Jahren großes Wachstumspotenzial. Die Situation für Kreditinstitute wird sich ab 2023 noch weiter

² Monatliche Investment Reports 2018-2021,

verschärfen, wenn im Zuge der Basel-III-Finalisierung zusätzliches Eigenkapital zur Unterlegung ihres Kreditgeschäfts vorgehalten werden muss.

Quick-Check Nachhaltigkeit durch imug | rating³

Der Nachhaltigkeitsbeitrag der Verius Capital AG wird als neutral eingeschätzt. Das Unternehmen verstößt nicht gegen die von der KFM Deutsche Mittelstand AG definierten Ausschlusskriterien. Verius Capital AG erzielt keine Umsätze mit Produkten/Dienstleistungen, die eine direkte positive Wirkung auf Nachhaltigkeit haben. Im Unternehmen existieren Ansätze für die Berücksichtigung von ESG-Aspekten, es fehlt jedoch an einer systematischen Umsetzung.

Anleihe: Bis zu 50 Mio. Euro mit einem Zinskupon von 7,50% p.a. und einer Laufzeit bis 2024⁴

<u>WKN</u> : A1927W	<u>ISIN</u> : DE000A1927W4
5-jährige <u>Laufzeit</u> : vom 14.09.2018 bis 01.01.2024	<u>Zinskupon</u> : festverzinst mit 7,50% p.a.
<u>Volumen</u> : bis zu 50 Mio. Euro	<u>Stückelung</u> : 100.000 Euro je Schuldverschreibung
<u>Handelsplatz/Marktsegment</u> : Open Market Segment der Börse Frankfurt	<u>Zinstermine</u> : halbjährlich am 01.01. und 01.07.
<u>Kündigungsmöglichkeiten seitens des Emittenten</u> : Eine Kündigungsmöglichkeit nach Wahl der Emittentin besteht ab dem 01.01.2023 zu 100% (zuzüglich aufgelaufener Zinsen und zuzüglich eines etwaigen Schlussbonus-Betrags) des Nennwertes. Davon lösgelöst besteht die Möglichkeit auf vorzeitiger Rückzahlung aus steuerlichen Gründen, sofern Änderungen des geltenden Rechts in der Bundesrepublik Deutschland und/oder dem Großherzogtums Luxemburg die Emittentin dazu zwingen.	
<u>Kündigungsmöglichkeiten seitens des Gläubigers, Covenants</u> : Ein Kündigungsrecht der Anleihegläubiger entsteht im Falle einer Anpassung des steuerlichen Rechts im Großherzogtums Luxemburg, sofern sich daraus für den VERIUS Immobilienfinanzierungsfonds eine Verringerung der Steuervorteile ergeben oder andere nachteilige Gründe negative Auswirkungen auf die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus den Schuldverschreibungen haben wird. Des Weiteren besteht ein Recht auf Kündigung der Schuldverschreibungen, sofern die Emittentin nicht in der Lage ist, in wirtschaftlich vernünftiger Weise ihrem Geschäftsmodell nachzukommen. Die genannten Situationen generieren ein außerordentliches Kündigungsrecht zu 100% des Nennwertes.	
<u>Rang und Besicherung</u> : nicht nachrangig und indirekt über die die Sicherheiten der einzelnen Immobilienfinanzierungen im Fonds abgesichert, senior unsecured.	
<u>Verwendungszweck</u> : Grund für der Mittelaufnahme durch Herausgabe von Schuldverschreibungen ist die Beschaffung von Investitionskapital zu Anlagezwecken. Die Emittentin beabsichtigt, den Netto-Emissionserlös ausschließlich für den Erwerb von Anteilen an dem VERIUS Immobilienfinanzierungsfonds, einem Teilfonds des VERIUS Capital SCS SICAV RAIF (Reserved Alternativ Investment Fund, kurz: einem Immobilien-Spezialfonds) zu verwenden.	
<u>Besondere Merkmale</u> : Ergänzend zum Festzins existiert eine variable Komponente. Diese steht in Abhängigkeit der durch den VERIUS Immobilienfinanzierungsfonds erwirtschafteten Rendite, die entweder durch Sonderausschüttungen während der Laufzeit oder Fälligkeit ausgezahlt wird. Die Emittentin hat das Recht die Zinszahlungen zu stunden. Die Anleihe ist nach deutschem Recht begeben.	

³ Die von imug | rating erstellte qualitative Nachhaltigkeitseinschätzung ergänzt das KFM-Scoring um materielle ESG-Aspekte (Environment, Social, Governance), die Auswirkungen auf die finanzielle Performance des Emittenten haben können.*

⁴ Quelle: veröffentlichter Wertpapierprospekt vom 27.07.2018

Fazit und persönliche Meinung der Analysten: „durchschnittlich attraktive (positiver Ausblick)“ Bewertung

Anhand der aktuellen Markteinflussfaktoren und gegenwärtigen Entwicklungen ist davon auszugehen, dass das Marktsegment der Immobilienspezial-Finanzierungen weiterwächst. An diesem Wachstum wird auch der VERIUS Immobilienfinanzierungsfonds mit seiner Qualität und Anzahl der fortlaufend angefragten Finanzierungen partizipieren. In der Vergangenheit konnte der Fonds zeigen, dass er in der Lage ist überproportionale Renditen zu erwirtschaften, um die Anleiheverbindlichkeiten zu bedienen.

In Verbindung mit der Rendite in Höhe von 7,62% p.a. (auf Kursbasis von 100,00% am 23.12.2021 an der Börse Frankfurt bei Berechnung bis Endfälligkeit am 01.01.2024) wird die 7,50%-Verius-Anleihe 18/24 (WKN A1927W) als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) bewertet.

Über dieses KFM-Barometer

Analysten: Alexander Rütz, Unternehmensanalyst und Florian Springer, Wertpapieranalyst im Auftrag der KFM Deutsche Mittelstand AG. Erstellt am 23.12.2021, 12:39 Uhr auf Basis einer Analyse der Fundamentaldaten auf Grundlage der monatlichen Investment Reports 2020, 2021 des VERIUS Immobilienfinanzierungsfonds und des Wertpapierprospektes vom 27.07.2018 der SECURO PRO LUX S.A. 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.

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.

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 A2PF0P). 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 mit dem Transparenten Bullen 2020 und 2021 ausgezeichnet.

Über die berechneten Kennzahlen zur betriebswirtschaftlichen Entwicklung (Bilanz, GuV-Rechnung)

Umsatzrendite =	Ergebnis nach Steuern	Die Kennzahl gibt Auskunft darüber, wie rentabel das Unternehmen in der Periode gearbeitet hat. Hinweis: sie ist branchenabhängig und kann nicht verallgemeinert werden.
	Umsatzerlöse	

Eigenkapitalquote =	Eigenkapital	Die Kennzahl gibt Auskunft darüber, wie gut ein Unternehmen Verluste absorbieren kann. Hinweis: sie ist branchenabhängig, in der Praxis hat sich jedoch eine Mindestgröße von 20% als gute Richtgröße etabliert.
	Bilanzsumme	

Anlagendeckung/ Goldene Bilanzregel =	Eigenkapital	Die Kennzahl gibt an, wieviel des Anlagevermögens durch Eigenkapital gedeckt ist. Ein hoher Wert spricht für ein solide finanziertes Unternehmen.
	Anlagevermögen	

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. Frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die künftige Performance dar. Die künftige Wertentwicklung hängt von vielen Faktoren wie der Entwicklung der Kapitalmärkte, den Zinssätzen und der Inflationsrate ab und kann daher nicht vorhergesagt werden.

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, den die KFM Deutsche Mittelstand AG berät, 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 (DZ PRIVATBANK S.A., 4, rue Thomas Edison, L-1445 Strassen, Luxembourg 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. Die KFM Deutsche Mittelstand AG ist nicht verpflichtet, dieses Dokument abzuändern, zu ergänzen oder auf den neuesten Stand zu bringen oder die Empfänger in anderer Weise darüber zu informieren, wenn sich die in diesem Dokument enthaltenen Informationen, Aussagen, Einschätzungen, Empfehlungen und Prognosen verändern oder später als falsch, unvollständig oder irreführend erwiesen haben sollten. Die Anlageberatung und Anlagevermittlung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 WpIG) bieten wir Ihnen ausschließlich als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 3 Abs. 2 WpIG für Rechnung und unter der Haftung der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg (NFS) an. Die NFS ist ein Wertpapierinstitut gem. § 2 Abs. 1 WpIG und verfügt über die erforderlichen Erlaubnisse der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Bei der Erbringung von Wertpapierdienstleistungen gelten die Informationen über die Berücksichtigung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen und von Nachhaltigkeitsrisiken der NFS Netfonds Financial Service GmbH. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage im Impressum und unter www.nfs-netfonds.de.

*Die Informationen und Meinungen durch „imug | rating“ geben nicht die Meinung der KFM Deutsche Mittelstand AG wieder, so dass diese entsprechend keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der Informationen übernimmt.

Pressekontakt

KFM Deutsche Mittelstand AG

Rathausufer 10

40213 Düsseldorf

Tel: + 49 (0) 211 21073741

Mail: info@kfmag.de

Web: www.kfmag.de

www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de

www.europaeischer-mittelstandsanleihen-fonds.de