

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer - Die „5,75-6,50%-ERWE Immobilien-Anleihe“

5,75-6,50%-ERWE Immobilien-Anleihe wird als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 Sternen) bewertet

Düsseldorf, 11. Juni 2019

KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
Juni 2019

5,75-6,50%-Anleihe
ERWE Immobilien AG

Anleihe 19/23, ISIN NO0010856404



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

In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der Anleihe der ERWE Immobilien AG mit Laufzeit bis 2023 und geplantem Kupon zwischen 5,75 und 6,50% p.a. (ISIN NO0010856404) 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 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 Immobilienbestandes beträgt derzeit 117,2 Mio. Euro

In den Jahren 2017 und 2018 wurden größere Einzelhandelsimmobilien in den Städten Speyer (Postgalerie), Lübeck (Königspassage) und Krefeld (Department Store C&A) erworben. Mit diesen Erwerben verwaltet die Gesellschaft derzeit einen Immobilienbestand (fünf Objekte) in Höhe von gutachterlich festgestellten rund 117,2 Mio. Euro. Bei derzeitigen Schulden in Relation zu diesem Verkehrswert ergibt sich ein äußerst positiver Net Loan To Value Ratio (Net LTV) von nur 40%. Das Portfolio besteht im Wesentlichen zu rund 40% aus Einzelhandelsimmobilien, 28% Büroflächen und 16% Hotellerie. Mit Rücksicht auf die kürzlichen Erwerbe sind derzeit rund 75% der Flächen vermietet. Ende 2018 wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von 18,2 Mio. Euro vorgenommen. Die aktuell im Portfolio enthaltenen Objekte zusammen verfügen über eine vermietbare Fläche von ca. 41.172 qm. 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 40 Mio. Euro sollen im Wesentlichen für den Kauf eines weiteren Immobilienobjektes in Northeim (Zentrum) bei Göttingen mit Einzelhandelsflächen, Büros und Wohnungen (19.745 m² / Vermietungsstand: 88%) für rund 34 Mio. Euro genutzt werden. Zusammen mit diesem Erwerb und aufgrund der beabsichtigten Entwicklungsmaßnahmen einhergehend mit einem höheren Vermietungsstand soll sich der Wert aller Objekte in nahe 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 Jahre (Hotel AMEDIA). 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 nach IAS/IFRS für das Rumpfgeschäftsjahr 2018 (ab 02.05.2018) beläuft sich auf 4,5 Mio. Euro nach Steuern (EAT). Das Ergebnis des 1. Quartals 2019 erreicht bereits 2,9 Mio. Euro nach Steuern (EAT). Die Ergebnisse sind stark bestimmt durch den Wertzuwachs des Immobilienbestandes. Die Eigenkapitalquote des Konzernabschlusses zum 31.03.2019 beträgt 40,9% (31.12.2018: 39,0%). Der operative und der Investitions-Cashflow sind aufgrund der Expansion negativ. Der Bestand an flüssigen Mitteln zum 31.03.2019 beträgt 9,2 Mio. Euro. Die Gesellschaft blickt auf eine starke Pipeline an möglichen Akquisitions-Objekten in Höhe von ca. 145.500 qm inklusive des bevorstehenden Erwerbs des Objektes in Northeim.

5,75-6,50%-ERWE Immobilien-Anleihe mit Laufzeit bis 2023

Die aktuell emittierte unbesicherte Unternehmensanleihe der ERWE Immobilien AG mit einer Laufzeit von vier Jahren ist mit einem Zinskupon in Höhe von 5,75-6,50% p.a. (jährliche Zinszahlung) ausgestattet. Im Rahmen der Emission werden bis zu 40 Mio. Euro mit einer Mindestorder von 100.000 Euro und einer Stückelung von 1.000 Euro platziert. Die Emission kann bis auf 60 Mio. Euro aufgestockt werden. Der Emissionserlös soll insbesondere zur Finanzierung von Immobilien-Akquisitionen und zur Refinanzierung verwendet werden. In den Anleihebedingungen sind vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeiten der Emittentin ab 24 Monate nach der Emission zu 100% zzgl. 50% des Kupons, ab 30 Monate nach der Emission zu 100% zzgl. 30% des Kupons, ab 36 Monate nach der Emission zu 100% zzgl. 10% des Kupons, ab 42 Monate nach der Emission zu 100% des Nennwertes vorgesehen. In den Anleihebedingungen sind außerdem unter anderem eine Transparenzpflichtung, eine Ausschüttungsbeschränkung sowie eine Begrenzung der Aufnahme neuer Verschuldung verankert.

Fazit: Attraktive Bewertung

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 5,75-6,50% p.a. (auf Basis des Emissionskurses in Höhe von 100,00%) wird die 5,75-6,50%-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 Publikumachens des Artikels nicht investiert und beabsichtigt eine Zeichnung im Rahmen der aktuellen Emission. 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