

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer - Die „7,50%-PREOS Real Estate-Wandel-Anleihe“

7,50%-PREOS Real Estate-Wandel-Anleihe wird als „attraktiv“ (4 von 5 Sternen) eingeschätzt

Düsseldorf, 03. Dezember 2019

KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
Dezember 2019

7,50%-Wandel-Anleihe
PREOS Real Estate AG

Anleihe 19/24, WKN A254NA



Attraktiv

(4 von 5)

In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 7,50%-Wandel-Anleihe der PREOS Real Estate AG mit Laufzeit bis 2024 (WKN A254NA) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) einzuschätzen.

Die PREOS Real Estate AG (PREOS AG) mit Sitz in Leipzig ist im Schwerpunkt ein auf Büroimmobilien fokussierter Immobilieninvestor. Die PREOS AG agiert dabei als effizient aufgestellte Management-Holding. Im Ankauf liegt der Fokus auf Büroimmobilien mit Entwicklungspotenzialen in deutschen Metropolregionen. Wertschöpfung wird durch gezielte Maßnahmen des Asset Managements generiert. Entwickelte Bestandsimmobilien werden im Falle adäquater Verkaufsoportunitäten veräußert, wie im

Jahr 2019 bereits mit dem „St. Martin Tower“ in Frankfurt und dem „Frischemarkt“ in Leipzig teilweise geschehen. Die Unternehmensstrategie sieht vor, das Immobilienportfolio durch Zukäufe in den kommenden Jahren deutlich zu vergrößern. Im Geschäftsjahr 2019 wurden die Emittentin und ihre Unternehmensgruppe Teil der publicly Unternehmensgruppe. Dies erfolgte u.a. im Wege einer am 28. August 2019 von der Hauptversammlung der Emittentin beschlossenen Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe von Aktien der Emittentin, in dessen Rahmen die publicly AG 94,9% der Geschäftsanteile an der publicly Investor GmbH, einer Tochtergesellschaft der publicly AG, als Sacheinlage in die Emittentin eingebracht hat. Die PREOS AG, deren Fokus auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Immobilien in einer Größenordnung von ca. 10 bis 25 Mio. Euro lag, hat nun über die Transaktion Zugang zu der extensiven Immobilien-Pipeline der publicly auch im Segment der hochpreisigen Gewerbeimmobilien, um das eigene Immobilienportfolio unter Ausnutzung von Marktopportunitäten möglichst schnell und großvolumig ausbauen zu können. Das Bestandsportfolio der PREOS AG konnte in kurzer Zeit in den Großräumen Düsseldorf/Köln, Frankfurt, Stuttgart und München aufgebaut werden. Das Management der PREOS AG verfügt unabhängig von dem Hauptaktionär publicly AG (93,15%) über ein exzellentes Netzwerk in der Immobilienbranche und zu bonitätsstarken Mietern. Auf Grundlage der beschlossenen Sachkapitalerhöhung sowie des bestehenden Asset Management Vertrages verfügt die PREOS AG über einen Zugang zu einer Datenbank von ca. 9.500 Objekten in Deutschland, davon ca. 211 mit einem Einzelinvestitionsvolumen in einer Größenordnung von 8-25 Mio. Euro (in Summe rd. 4,1 Mrd. Euro), und ca. 124 mit einem Einzelinvestitionsvolumen von 25-150 Mio. Euro (in Summe rd. 6,8 Mrd. Euro).

Verkehrswert des gesamten Immobilienbestandes beträgt aktuell ca. 497 Mio. Euro

Das Startportfolio mit zehn Objekten verfügt über eine vermietbare Fläche von ca. 52.645 m² und eine Jahresnettokaltmiete von 5,8 Mio. Euro. Mit jeder Neuvermietung steigt der durchschnittliche Mietbindungszeitraum in Jahren („WALT“) und damit auch der Marktwert der jeweiligen Immobilien. Das bestehende Verkehrswertgutachten des Startportfolios beträgt 95,65 Mio. Euro. Die Kennziffer „WALT“ beträgt derzeit 8,7 Jahre. Fünf weitere Objekte mit einer zusätzlichen Mietfläche von ca. 244.000 m², einer zusätzlichen Jahresnettokaltmiete von 18,4 Mio. Euro und einem Marktwert von ca. 401,7 Mio. Euro wurden in 2019 erworben. Der größte Immobilienkomplex dieser jüngsten Erwerbe sind die vier Immobilien der ehemaligen „Karstadt-Zentrale“ in Essen mit allein 89.680 m² Mietfläche, einer jährliche Nettomiete von rd. 9,8 Mio. Euro und einem Marktwert von 224,5 Mio. Euro. Ebenso liegen weitere Objekte mit einem gutachterlich ermittelten Wert von rund 269 Mio. Euro vor, wo bereits Kaufverträge unterschrieben wurden.

Laut SRC Research vom 20. November 2019 werden durch die Zukäufe für das Gesamtjahr 2019 insgesamt 17,4 Mio. Euro Mieterlöse erwartet. Nach Kosten von 44,3 Mio. Euro und einer nicht zahlungswirksamen Neubewertung des Immobilienportfolios nach IAS 40 von 135,4 Mio. Euro soll das Konzernergebnis nach IAS / IFRS vor Zinsen und Steuern (EBIT) für das 2019 108,5 Mio. Euro betragen. Nach Zinsaufwendungen von 17,3 Mio. Euro soll sich das Ergebnis vor Steuern (EBT) auf 91,9 Mio. Euro belaufen. Bei einer Bilanzsumme von 118,48 Mio. Euro zum 30.06.2019 ergibt sich bei einem Eigenkapital von 47,95 eine Eigenkapital-Quote von 40,5%. Bei derzeitigen Schulden in Relation zum aktuellen Buchwert der langfristigen Vermögenswerte ergibt sich aktuell ein Net Loan To Value Ratio (Net LTV) von 80,00%. Unter der obigen Annahme, jährlich Käufe von bis zu 1,5 Mrd. Euro zu tätigen, erwartet die PREOS Real Estate AG für das Jahr 2020 Mieterlöse von ca. 86,8 Mio. Euro. Nach Kosten von 76,5 Mio. Euro und einer nicht zahlungswirksamen Neubewertung des Immobilienportfolios nach IAS 40 von 208,2 Mio. Euro soll das Konzernergebnis nach IAS / IFRS vor Zinsen und Steuern (EBIT) für das Jahr 2020 auf ca. 218,0 Mio. Euro steigen. Nach Zinsaufwendungen von dann rd. 75,0 Mio. Euro („leverage“-Effekt) soll sich das Ergebnis vor Steuern (EBT) auf 143,7 Mio. Euro belaufen. Dabei sind Verkäufe in Höhe von ca. 120 Mio. Euro im Jahr 2020 berücksichtigt. Für 2021 plant man mit Mieterlösen von ca. 155 Mio. Euro, Neubewertungen von ca. 288 Mio. Euro, einem EBIT von ca. 384 Mio. Euro und einem EBT von ca. 274 Mio. Euro, erneut unter der Annahme von Verkäufen nun in Höhe von 158 Mio. Euro. Die immobilienpezifische Kennzahl „Funds from Operations 2“ (FFO 2- ähnlich dem operativen Cash Flow) soll im Jahr 2021 bereits 65,7 Mio. Euro nach 38,8 im Jahr 2020 betragen.

7,50%-PREOS Real Estate-Wandel-Anleihe mit Laufzeit bis 2024

Die aktuell emittierte nicht nachrangige und unbesicherte Wandel-Anleihe der PREOS Real Estate AG ist mit einem Zinskupon von 7,50% p.a. ausgestattet (Zinszahlung jährlich am 09.12.) und hat eine fünfjährige Laufzeit vom 09.12.2019 bis zum 09.12.2024. Sofern die Anleihe nicht zuvor gewandelt oder zurückgezahlt wurde, wird sie am Endfälligkeitstag zu 105% des Nennwerts zurückgezahlt. Das Emissionsvolumen

beträgt bis zu 300 Mio. Euro mit einer Stückelung von 1.000 Euro. Der anfängliche Wandlungspreis wurde auf 9,90 Euro je PREOS Real Estate-Aktie (WKN A2LQ85) festgesetzt. Die Emittentin ist bei entsprechender Wertsteigerung der Aktie berechtigt, die Schuldverschreibungen ab dem 09.12.2022 vorzeitig zu kündigen. Die Wandlungszeiträume sind jeweils binnen der ersten zehn Tage nach der Hauptversammlung sowie nach der Veröffentlichung des Halbjahresabschlusses jeweils in den Jahren 2021, 2022, 2023 und 2024 festgelegt. In den Anleihebedingungen ist eine Ausschüttungsbeschränkung verankert. Nach Abschluss der Emission ist die Einbeziehung der Anleihe in den Freiverkehr der Börse Frankfurt vorgesehen.

Fazit: Attraktive Bewertung

Der besondere Mehrwert des Geschäftsmodells zeigt sich in der Auswertung des umfangreichen Datenbankbestandes. Der Fokus auf Metropolregionen und das sehr gute Netzwerk, das bis nach Übersee und Asien reicht, zeigen die Professionalität der PREOS Real Estate AG. Vor diesem Hintergrund und in Verbindung mit der Rendite von 7,50% p.a. (auf Basis des Emissionskurses von 100%) wird die 7,50%-PREOS Real Estate Wandel-Anleihe als „attraktiv“ (4 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 Publikumens 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