

## KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer - Die „6,00%-Real Equity-Anleihe“

**6,00%- Real Equity-Anleihe wird als „attraktiv (positiver Ausblick)“ (4 von 5 Sternen) eingeschätzt**

Düsseldorf, 04. Februar 2020

KFM-Barometer  
Mittelstandsanleihen  
Februar 2020

6,00%-Anleihe  
Real Equity GmbH

Anleihe 19/24, WKN A2YN1S



**Attraktiv**

(4 von 5)

In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 6,00%-Anleihe der Real Equity GmbH mit Laufzeit bis 2024 (WKN A2YN1S) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) zu bewerten.

Die Real Equity GmbH wurde im Jahr 2014 von Dr. Andreas Blaschkowski, dem ehemaligen Sprecher des Vorstands der Drees & Sommer AG, dem größten Bauprojektmanagement- und Immobilienberatungs-Unternehmen in Kontinentaleuropa, mit einem betreuten jährlichen Bauvolumen von 6 Mrd. Euro und einem jährlichen Transaktionsvolumen im Spitzenjahr von 20 Mrd. Euro, gegründet. Zunächst erwarb die Real Equity mit dem Unico und dem Projekt Cronstettenstraße zwei Immobilien in Frankfurt. Im

Anschluss erfolgten die Akquisitionen des Portfolios Solid und der Liegenschaft Rathaus Plaza in Offenbach, LogiPark in Unna (Projektierung). Dabei wurde die Immobilie Rathaus Plaza in Offenbach im Jahr 2016 in die Projekt- und „Ein-Objekt“-Gesellschaft Real Equity Project GmbH eingebracht. Mittlerweile treibt die hessische Unternehmensgruppe mit zehn Mitarbeitern die europaweite Expansion voran - mit Objekten in den Metropolregionen Kopenhagen, Haguenuau und zukünftig auch in Barcelona, Madrid, Valencia, Bilbao, Vigo, Lissabon und Sofia.

**Der Verkehrswert des gesamten Immobilienbestandes in der Real Equity-Gruppe beträgt derzeit 107,5 Mio. Euro**

Mit dem Erwerb der Immobilie Rathaus Plaza in Offenbach hat die Real Equity das „Multi-Tenant-Objekt“ in den vergangenen drei Jahren zu einer modernen High Street-Immobilie im Zentrum von Offenbach entwickelt und umgebaut. Das 5-geschossige Geschäftshaus mit einer 60 Meter breiten Fassade wird am 30.04.2020 eröffnet. Unabhängige Immobiliengutachter kommen in ihrer Analyse zu einem Wert von 56,6 Mio. Euro für die über 10.000 qm große Immobilie, die sowohl Einzelhandelsflächen als auch Büroflächen enthält. Die Immobilie befindet sich in der stark frequentierten Hauptfußgängerzone der mit ca. 136.000 Einwohnern und unmittelbar an Frankfurt angrenzenden hessischen „B-Stadt“. Im vergangenen Jahr verzeichnete die Stadt Offenbach die zweitgrößte Wachstumsrate in Hessen. Offenbach befindet sich im Wandel von einer Industrie- zur Dienstleistungsstadt und ist als Wohn- und Pendlerstadt attraktiv. Die Bevölkerungsprognose geht von einer positiven Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2030 aus.

Bereits heute sind 80% der Flächen langfristig an renommierte Adressen zu marktüblichen Preisen vermietet. Dies bedeutet eine aktuelle Jahres-Ist-Miete in Höhe von 1,6 Mio. Euro und einen „WALT“ von 10,8 Jahren. Bei Vollvermietung steigert sich die kalkulierte Jahresnettomiete auf bis zu ca. 2,2 Mio. Euro. Die beiden Hauptmieter des Objektes sind „Netto“ mit einem Mietvertrag über 15 Jahre und „Regus“ mit einem Vertrag mit 11 Jahren Laufzeit. Weitere Mieter sind z.B. die Frankfurter Sparkasse, Ernsting's Family und ein Damen-Fitness-Studio. Die Grundstücksgröße beläuft sich auf ca. 3.000 qm, die Mietverhältnisse verteilen sich auf Einzelhandel mit 75% und Büro mit 25% der vermietbaren Flächen (10.000 qm).

Die Strategie der Gesellschaft sieht vor, das Objekt aufgrund der zu erwartenden Wert- und Preissteigerung in den nächsten Jahren zunächst im Bestand zu halten. Eine Veräußerung ist nach Ertragssteigerung der Immobilie und längerer Haltezeit geplant.

Im Zuge der Fertigstellung des Projektes wird die Finanzierung auf eine Langfristfinanzierung umgestellt. Dazu dient auch die Begebung dieser Anleihe mit einem Volumen von bis zu 10 Mio. Euro. Den „Senior Loan“ wird eine Deutsche Versicherung mit einem Fremdkapital in Höhe von 35 Mio. Euro stellen. Das Eigenkapital beläuft sich auf 11 Mio. Euro. Auf Basis des Wertgutachtens errechnet sich ein LTV (loan to value) von 62% und eine Eigenmittelquote in Höhe von 19%. Mit dem Zufluss aus der Anleihe wird u.a. die bestehende Projektentwicklungsfinanzierung abgelöst. Das Risikoprofil der Anleihe ergibt sich ausschließlich aus den Mieterfolgen und dem „Cash Flow“ aus der Immobilie Rathaus Plaza Offenbach. Auf Basis des bis heute erzielten Mieterlöses in Höhe von 1,6 Mio. Euro, abzüglich aller Kosten sowie Zahlungen von Zinsen und Tilgung für die beiden Finanzierungen (Darlehen „Senior Loan“ und Anleihe) verbleibt dem Unternehmen im Jahr 2021 ein positiver „Cash Flow“ in Höhe von 105 TEuro, in 2022 in Höhe von 364 TEuro ansteigend bis zu einer Höhe von 548 TEuro im Jahr 2024. Lediglich im Jahr 2020 wird der „Cash Flow“ wegen des Übergabetermins im Frühjahr und mietfreier Zeiten für einige Mieter vorübergehend negativ sein. Allerdings sichert die Emittentin den Investoren die Zinszahlung für das Jahr 2020 aus dem operativen Betrieb zu.

**6,00%-Real Equity-Anleihe mit Laufzeit bis 2024**

Die aktuell emittierte unbesicherte Unternehmensanleihe der Real Equity GmbH mit einer Laufzeit von fünf Jahren bis zum 10.12.2024 ist mit einem Zinskupon in Höhe von 6,00% p.a. (Zinstermine halbjährlich am 10.06. und 10.12.) ausgestattet. Im Rahmen der Emission werden bis zu 10 Mio. Euro mit einer Mindestorder von 100.000 Euro und einer Stückelung von 1.000 Euro platziert. Die Emission kann nicht aufgestockt werden. Der Emissionserlös soll insbesondere zur Refinanzierung verwendet werden. In den Anleihebedingungen sind vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten nach Wahl der Emittentin ab dem 01.01.2022 zu 102,5%, ab dem 01.01.2023 zu 101,5% und ab dem 01.01.2024 zu 101% des Nennwertes vorgesehen. In den Anleihebedingungen ist außerdem unter anderem eine Transparenzverpflichtung vorgesehen. Darüber hinaus sind die Anleihegläubiger durch eine persönliche Garantie des Alleingesellschafters der beiden Gesellschaften, Herrn Dr. Andreas Blaschkowski, in Höhe von 5,0 Mio. Euro abgesichert.

## Fazit: Attraktive Bewertung

Mit der Anleihe partizipieren Investoren an den Mieteinnahmen einer modernen und neuen Immobilie in der besten Lage von Offenbach. Die langfristig abgeschlossenen Mietverträge und die Sicherheiten der Emittentin bilden eine äußerst solide Basis für die künftigen Zinszahlungen. Ferner steht mit dem geschäftsführenden Gesellschafter der Gruppe ein erfahrener Top-Manager zur Verfügung. In Verbindung mit der Rendite von 6,09% p.a. (auf Basis des Emissionskurses in Höhe von 100,00%) wird die 6,00%-Real Equity-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 Publikumachens des Artikels investiert. 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](mailto:info@kfmag.de)  
Web: [www.kfmag.de](http://www.kfmag.de)  
[www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de](http://www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de)