KFM
Deutsche Mittelstand AG

Rendite • Sicherheit • Transparenz

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „6,50%-VERIANOS Real Estate AG-Anleihe“ (Update)

6,50%-VERIANOS Real Estate AG-Anleihe wird weiterhin als „attraktiv (positiver Ausblick)“ (4,5 von 5 möglichen Sternen) bewertet

Düsseldorf, 26. Februar 2020

In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 6,50%-VERIANOS-Anleihe (WKN A2G8VP) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe weiterhin als „attraktiv (positiver Ausblick)“ (4,5 von 5 möglichen Sternen) zu bewerten.

Die 2011 gegründete VERIANOS Real Estate AG mit Hauptsitz in Köln und Standorten in Frankfurt/Main, Madrid, Mailand und Valencia ist ein börsennotiertes Immobilien-Investment- und Beratungshaus mit Fokus auf Immobilien im „Small und Mid Cap“ Bereich (2 bis 30 Mio. Euro pro Objekt). Im Wesentlichen initiiert und verwaltet die VERIANOS Immobilienfonds, an denen sie sich mit einem Co-Investment i.d.R. von 20% auch selbst beteiligt. Der Vertrieb der Fonds erfolgt durch die 100%ige Tochtergesellschaft VERIANOS Capital Partners GmbH als zugelassene BaFin-regulierte „große“ Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG). Diese verantwortet neben der Verwaltung und Vermietung auch die Objektauswahl und Investmententscheidungen der Fonds. Ziel ist es, als Value-Investor Objekte mit Wertsteigerungspotenzial zu erwerben, diese durch Repositionierung und Transformation mit dem eigenen, interdisziplinären Expertenteam zu optimieren, um dann die Wertsteigerungen im Rahmen der Veräußerung zu realisieren, so dass sich auch ohne Spekulation auf Marktentwicklungen eine IRR-Rendite von 15% im „Base Szenario“ ergibt. Überwiegend dürfen die Immobilienfonds, die Laufzeiten von 7 bis 12 Jahren haben, die freiwerdenden Mittel wieder reinvestieren. Teilausschüttungen von realisierten Gewinnen während der Fondslaufzeit werden hierbei regelmäßig vorgenommen. VERIANOS erzielt bei diesem Geschäftsmodell neben laufenden Investment-Management-Gebühren auch zusätzlich Gebühren im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf sowie der Sanierung von Objekten. Eine besondere Stärke besteht in der Verknüpfung von Analyse-, Strukturierungs- und Umsetzungskompetenz bei komplexen Immobilienprojekten z.B. in Richtung Quartiersaufwertung (z.B. ein Wohngebiet im ehemaligen Fischereiviertel „El Cabanyal“ in Valencia). Daneben ist VERIANOS mit einer ebenfalls eigenen Tochtergesellschaft beratend im Sinne individueller Transaktions- und Restrukturierungsbegleitung insbesondere von Family Offices und sonstigen institutionellen Investoren tätig. VERIANOS agiert demnächst weniger als Arrangeur von Club Deals, da seit der Erlangung der BaFin-Lizenz als „große“ KVG der Fokus vermehrt auf das Management größerer Fonds gerichtet ist, um aufgrund höherer Skaleneffekte gesteigerte Ergebnisbeiträge und verstetigte Cash-Flows zu erwirtschaften. Der Investorenkreis der Fonds soll international weiter ausgebaut werden. Bei der soeben durchgeführten Kapitalerhöhung konnte mit der renommierten Schweizer Privatbank Banca del Ceresio SA (Lugano) ein neuer strategischer Investor (6% Anteil) gewonnen werden. Die Mittel sollen der Finanzierung des Wachstums der Gesellschaft dienen. Die Gesellschaft soll 2020 in die Rechtsform der Europäischen Gesellschaft (SE) umgewandelt werden, um zukünftig eine internationale Führungsstruktur für die gestiegenen operativen Anforderungen als vollregulierter „AIF Manager“ mit einem monistischen Verwaltungsrat zu erhalten.

Unverändert hohe Eigenkapitalquote und gute Bonitätskennziffern

Für das erste Halbjahr 2019 hat die Gesellschaft ein Konzernergebnis von -1,78 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -1,85 Mio. Euro) nach Berücksichtigung von Kosten zur strategischen Weiterentwicklung erzielt. Die negativen operativen Ergebnisse in den Übergangsjahren 2018 und 2019 waren beeinflusst von einer erhöhten Ressourcenbindung im Kontext der künftigen BaFin-Regulierungsanforderungen aufgrund der Zulassung als „große“ KVG und der damit notwendigen Schaffung entsprechender interner Strukturen und Abläufe. Zudem verzögerte sich das Fundraising aufgrund komplexerer Fondsstrategien gegenüber der ursprünglichen Planung. Deshalb verringerte sich das Eigenkapital auf 15,3 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 17,1 Mio. Euro), was einer weiterhin sehr komfortablen Eigenkapitalquote von 53,6% zum 30.06.2019 entspricht. Zu berücksichtigen ist ferner, dass die VERIANOS die Abschlüsse auf der Grundlage des HGB erstellt hat und stille Reserven nicht sichtbar sind. Für 2019 plant die Gesellschaft bereits ein Ergebnis nach Steuern (EAT) von 0,8 bis 1,2 Mio. Euro.

Die Gesellschaft fokussiert sich neben Investitionen in Deutschland verstärkt auf den spanischen Immobilienmarkt, da dieser nach Ansicht der Gesellschaft noch über ausreichendes Preispotential nach zuvor jahrelanger Talfahrt und einer im Vergleich zu Deutschland deutlich heterogeneren Marktentwicklung verfügt. Hier wird das Portfolio von Wohnimmobilien in Valencia weiter ausgebaut sowie Investitionen in wohnwirtschaftliche und Gewerbeimmobilien geprüft. Durch eine Kapitalerhöhung im finalen Closing auf 25 Mio. Euro erfährt der Valencia Fonds eine Aufstockung des Ziel-Veräußerungswertes auf nunmehr ca. 120 Mio. Euro. In Spanien stiegen die jährlichen Immobilienpreise zum dritten Quartal 2019 um über sechs Prozent. Vor allem Objekte in Großstädten wie Madrid, Valencia oder in Tourismusregionen wie den Balearen verzeichneten dabei bis zu zweistellige Preiszuwächse. Der ebenfalls wohnwirtschaftlich geprägte Rheinland Fonds (SMC3) ist nach der Genehmigung durch die BaFin mit einem aktuellen Ziel-Veräußerungswert in Höhe von ca. 70 Mio. Euro derzeit ebenfalls in der Investitionsphase.

Mit der im Oktober 2018 erfolgten BaFin-Zulassung als „große“ KVG nach § 22 KAGB kann die Gesellschaft strukturierte Immobilienprodukte nunmehr grundsätzlich in jeder Größenordnung anbieten. Der „VERIANOS European Real Estate Opportunities Fund (VEREOF)“ mit einem Ziel-Immobilienvolumen von bis zu 200 Mio. Euro befindet sich somit in den Startlöchern und soll im ersten Quartal 2020 mit einem Eigenkapitalvolumen in Höhe von rund 25 Mio. Euro den ersten Abruf starten. Auch mit der Zulassung des eigenen „VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund I (VREMF1)“ durch die Luxemburger Finanzaufsicht (CSSF) mit einem Zielvolumen von 100 Mio. Euro und einem ersten

erwarteten Closing innerhalb dieses Jahres sind die Voraussetzungen für den Vertrieb dieses „Debt Funds“ geschaffen, bei dem sich die Gesellschaft Synergien in der Transaktionsakquise zu bestehenden Fonds verspricht. Als Ankerinvestor konnte hier bereits ein großer Deutscher Versicherungskonzern gewonnen werden. Nach erfolgter Umsetzung der strategischen Weiterentwicklung plant VERIANOS ab 2020 mit bestehenden und neuen Investmentprodukten ein deutlich höheres Transaktionsvolumen und damit steigende Ergebnisse zu erzielen. Dadurch könnten die bestehenden steuerlichen Verlustvorträge aus dem Reverse IPO mit der Real² Immobilien AG steuermindernd genutzt werden. Zudem stehen bei bestehenden Investitionsvehikeln im Raum Köln/Bonn in den nächsten Monaten Verkäufe an, was ebenfalls zu steigenden Erträgen führen sollte.

6,50%-VERIANOS Real Estate AG-Anleihe mit Sicherheitskonzept für die Anleihegläubiger

Die im Mai 2018 emittierte Unternehmensanleihe der VERIANOS Real Estate AG ist mit einer Laufzeit von fünf Jahren (bis zum 30.04.2023) und einem Zinskupon von 6,50% p.a. (Zinstermin jährlich am 01.05.) ausgestattet. Im Rahmen der Emission werden bis zu 6 Mio. Euro mit einer Stückelung von 100.000 Euro platziert. Die Emissionserlöse werden für neue Immobilienprojekte verwendet. Die Anleihegläubiger werden durch Sicherheiten und eine Mittelverwendungskontrolle abgesichert. Ein unabhängiger Treuhänder überwacht die Bestellung der Sicherheiten und die Mittelverwendung. Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen insgesamt oder teilweise durch Bekanntmachung mit einer Frist von mindestens 30 Tagen zu ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen bis zum Rückzahlungszeitpunkt und einer Vorfälligkeitsentschädigung zu kündigen. Bezogen auf den jeweiligen zurückzuzahlenden Nennbetrag (abzüglich bereits zurückbezahlter Beträge) beträgt die Vorfälligkeitsentschädigung 1,00% vor dem 01.05.2020, 0,50% vor dem 01.05.2022 und 0,25% vor dem 01.05.2023. Die Anleihe ist am Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Fazit: Attraktive Bewertung mit positivem Ausblick

Die Emittentin hat mit der Zulassung zur „großen“ Kapitalverwaltungsgesellschaft einen bedeutsamen Schritt für ein nachhaltiges Wachstum erreicht. Mit ihren neuen Fondsprodukten erschließt sich VERIANOS auch internationale Investoren nicht zuletzt aus ihrem exzellenten Netzwerk. Verbunden mit dem Fokus auf Beratungsleistungen bei Transaktionen von Family Offices und sonstigen Dritten erschließt sich ein besonderes Potenzial für die Zukunft. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der komfortablen Eigenkapitalquote von 53,6% in Verbindung mit der Rendite von 6,31% p.a. (Kursbasis 100,50% am 24.02.2020) bewerten wir die 6,50%-VERIANOS Real Estate-Anleihe 18/23 (WKN A2G8VP) weiterhin als „attraktiv (positiver Ausblick)“ (4,5 von 5 möglichen Sternen).

Über die KFM Deutsche Mittelstand AG

Die KFM Deutsche Mittelstand AG ist Experte für Mittelstandsanleihen und Initiator des Deutschen Mittelstandanleihen FONDS (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 Fonds schüttet seine Erträge jährlich an seine Anleger aus. Seit Fondsauflage 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. Für ihre anlegergerechte Transparenz- und Informationspolitik wurde die KFM von Rödl & Partner und dem Finanzen Verlag mit dem Transparenten Bullen 2020 ausgezeichnet.

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 im Artikel genannten Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikmachens 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
Web: www.kfmag.de
www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de