

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „4,25%-UBM-Anleihe 15/20“

4,25%-UBM-Anleihe 15/20 wird als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

Düsseldorf, 21. Juli 2020

KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
Juli 2020

4,25%-Anleihe
UBM Development AG
Anleihe 15/20, WKN A18UQM



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

In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 4,25%-Anleihe der UBM Development AG mit Laufzeit bis Dezember 2020 (WKN A18UQM) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) einzuschätzen.

Die Ursprünge der UBM Development AG (UBM) gehen auf den 1873 unter dem Namen "Union-Baumaterialien-Gesellschaft" gegründeten Ziegelhersteller zurück³. Bereits in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts erfolgte die Transformation vom Ziegelhersteller zum Immobilienentwickler³. Die Immobilien-Entwicklungskompetenz wurde in den letzten Jahrzehnten sukzessive vom Ursprung in Wien auf die

Jahrzehnte ausgeweitet³. Dabei beschäftigt sich UBM mit dem gesamten Spektrum rund um das Thema Immobilie³. Dies umfasst sowohl die Neubauentwicklung als auch Stadt- und Baulandentwicklungen größerer Flächenareale sowie die Umnutzung und Revitalisierung von Objekten³. Das Unternehmen fokussiert sich auf die Objektklassen Hotel, Büro und Wohnen. Dabei profitiert das Unternehmen von der eigenen internen Immobilienentwicklung im Haus, welche die komplette Objektentwicklung allein planen und umsetzen kann³.

Deutliche Gewinnsteigerung bei Rückgang der Gesamtleistung

Die UBM Development AG konnte im Geschäftsjahr 2019 an die positive Performance auf Seiten der Ertragslage im Vorjahr anknüpfen¹. Mit der besten Performance der Unternehmensgeschichte hat UBM 2019 die eigenen Erwartungen übertroffen, nachdem das abgelaufene Geschäftsjahr ursprünglich als „Übergangsjahr“ geplant war¹. Der Umsatz ist im Jahr 2019 um 52,9% auf 242,00 Mio. Euro gesunken¹. Die Gesamtleistung lag im Geschäftsjahr 2019 mit 678,0 Mio. Euro um 219,7 Mio. Euro unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 897,7 Mio. Euro¹. Dieser Rückgang war vor allem auf geringere Erlöse aus Immobilienverkäufen zurückzuführen, da im Vorjahr mehrere Großprojekte fertiggestellt, veräußert und übergeben wurden¹.

Gleichzeitig konnte das EBITDA (Gewinn vor Abzug von Zinsen, Steuern und Abschreibungen) auf 74,97 Mio. Euro (Vj. 58,89 Mio. Euro) gesteigert werden¹. Daraus ergibt sich ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von 70,51 Mio. Euro, was einen Anstieg von über 26% im Vergleich zu 2018 bedeutet¹. Das Jahresergebnis erhöhte sich auf 50,06 Mio. Euro nach 39,49 Mio. Euro im Vorjahr¹. Die Eigenkapitalquote zeigte sich mit 35,1% (Vorjahr 35,3%) nahezu unverändert¹. Anfang 2020 verfügte UBM über eine Auftrags-Pipeline von 2,5 Mrd. Euro¹. Nach unserer Einschätzung hat sich UBM damit und mit einer hohen Liquiditätsreserve eine komfortable Ausgangsbasis für das herausfordernde Jahr 2020 geschaffen.

Zum Ende des 1. Quartals konnte UBM seine Eigenkapitalquote auf 35,9% erhöhen und damit die selbst gesteckte Zielbandbreite von 30 bis 35% übertreffen⁴. Die liquiden Mittel betragen 187,0 Mio. Euro⁴. Eine Erhöhung der Planungssicherheit entsteht unserer Meinung nach durch die zahlreichen bereits im Jahr 2019 geschlossenen Forward Deals für im Jahr 2020 fertigzustellende Immobilien. Alle Hotel- und Büroimmobilien wurden bereits an bonitätsstarke Partner forward verkauft, auch die Verkaufstätigkeit der Wohnimmobilien ist bereits weit fortgeschritten⁴. Dessen ungeachtet wird die Corona-Krise unseres Erachtens nach kurz- bis mittelfristig negative Auswirkungen auf die Ertragslage der UBM haben. Projekte, deren Fertigstellung für das Jahr 2021 geplant ist, unterliegen unserer Meinung nach höherer Unsicherheit auf der Verkaufsseite. Dem gegenüber stehen nach unserem Dafürhalten die expansive Geldpolitik und das weiterhin niedrige Zinsniveau im Euro-Raum durch die Europäische Zentralbank, die die Nachfrage der Anleger und Investoren nach Immobilieninvestitionen weiter beflügeln dürften.

Langfristiges Geschäft durch Projektpipeline gesichert

Mittel- und langfristig kann das Unternehmen unseres Erachtens nach im Bereich der Projektentwicklung weiterwachsen. Insbesondere die große Projektpipeline für die nächsten Jahre (2020-2022) in Höhe von 2,5 Mrd. Euro¹ zeigt nach unserer Einschätzung, dass Umsatzerlöse und damit verbundene Erträge auch in Zukunft realisiert werden können. Die in vielen Projekten abgeschlossenen Forward Verträge mit den Käufern erhöhen nach unserem Eindruck die Planungssicherheit und vermindern insbesondere das Risiko kurzfristiger Liquiditätsgenpässe und es kann davon ausgegangen werden, dass die Projektpipeline auch über das Jahr 2022 hinaus weiterhin gut gefüllt ist.

Günstiges Fälligkeitsprofil des Fremdkapitals und hohe Liquidität

Mit Fälligkeitsprofilen von Anleihen und Schuldscheindarlehen in Höhe von rund 50 Mio. Euro im Dezember 2020 und nochmals 50 Mio. Euro im November 2021 kann die durch die Corona-Pandemie aktuell herrschende Unsicherheit durch die Liquiditätsreserve unseres Erachtens nach kompensiert werden, da sich das Unternehmen im November 2019 durch die Ausgabe einer 120 Mio. Euro-Anleihe mit einem Zinskupon von 2,75% p.a. und Laufzeit bis 2025 günstig refinanzieren und ihr Fälligkeitsprofil weiter ausdehnen konnte.

UBM-Anleihe mit Laufzeit bis 2020

Die im Dezember 2015 emittierte Mittelstandsanleihe der UBM Development AG ist mit einem Zinskupon von 4,25% p.a. (Zinszahlung halbjährlich am 09.06. und 09.12.) und einer Laufzeit bis zum 09.12.2020 ausgestattet². Hervorzuheben ist hierbei, dass bei Absinken der Eigenkapital-Quote unter 25% der Kupon für die nächsten beiden Zinsperioden auf 6,25% p.a. erhöht wird². Im Rahmen der Anleiheemission

wurden insgesamt 75 Mio. Euro platziert². Bei der Neuemission der 2,75%-Anleihe 19/25 im November 2019 wurde den Gläubigern der 4,25%-Anleihe 15/20 ein Umtauschangebot unterbreitet; wovon Gläubiger von Anleihen mit einem Nominalwert von 25 Mio. Euro Gebrauch gemacht hatten¹. Somit hat sich das Emissionsvolumen der Anleihe 15/20 auf 50 Mio. Euro reduziert¹. Die Anleihebedingungen sehen keine vorzeitigen Kündigungsmöglichkeiten nach Wahl der Emittentin vor².

Fazit: Durchschnittlich attraktive Bewertung mit positivem Ausblick

Zusammenfassend lautet unsere Einschätzung wie folgt: Die UBM Development AG hat sich über die letzten Jahre hinweg zu einem führenden Immobilienprojektentwickler in Europa entwickelt. Dabei verfügt das Unternehmen über ein erfahrenes Management mit großem Know-how innerhalb der Immobilienbranche. UBM verfügt über eine stabile Ertragslage und das große Volumen an zukünftigen Projekten, primär in den Kernmärkten Deutschland, Österreich und Polen zeigt, dass diese positive Entwicklung weiter anhält und man auch über die nächsten Jahre hinweg mit weiterhin positiven Ergebnissen von Seiten des Unternehmens rechnen kann. In Verbindung mit der Rendite in Höhe von 6,33% p.a. (auf Basis des Kurses von 99,25% an der Börse Frankfurt am 20.07.2020 bis zum Ende der Laufzeit am 09.12.2020) wird die 4,25%-Anleihe der UBM Development AG (WKN A18UQM) als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) bewertet.

Über dieses KFM-Barometer

Analysten: Hans-Jürgen Friedrich, Vorstand und Sabine Knee, Wertpapieranalytikerin im Auftrag der KFM Deutsche Mittelstand AG. Erstellt am 21.07.2020, 07.28 Uhr auf Basis einer Analyse der Fundamentaldaten auf Grundlage des Jahresabschlusses 2019 und des Wertpapierverkaufsprospektes vom 25.11.2015 der UBM Development AG. 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.

Quellenangaben: ¹Geschäftsbericht 2019, ²Wertpapierverkaufsprospekt vom 25.11.2015, ³www.ubm-development.com/de, ⁴Bericht zum 1. Quartal 2020

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 und dem Finanzen Verlag mit dem Transparenten Bullen 2020 ausgezeichnet.

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. 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 hält das in dem im Artikel genannte Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikumachens des Artikels nicht 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 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 (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. 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.

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