

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer - Die „6,75%-RAMFORT-Anleihe“

6,75%-RAMFORT-Anleihe wird als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

Düsseldorf, 16. Februar 2021

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen Februar 2021</p> <p>6,75%-Anleihe RAMFORT GmbH</p> <p>Anleihe 21/26, WKN A3H2T4</p>	  <p>Durchschnittlich Attraktiv (positiver Ausblick) (3,5 von 5)</p>	<p>In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 6,75%-Anleihe der RAMFORT GmbH (WKN A3H2T4) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) einzuschätzen.</p> <p>Die RAMFORT GmbH ist ein im Jahr 2003 durch Herrn Björn Wittke gegründetes Familienunternehmen, das bis heute inhabergeführt ist¹. Nach jahrzehntelanger erfolgreicher Tätigkeit bei der Entwicklung und Realisierung von komplexen Immobilienprojekten mit einem Gesamtvolumen von rund 350 Mio. Euro erfolgten im Jahr 2019 durch den Verkauf der firmeneigenen anteiligen Anteile an der EXPEC-Gruppe einige gesellschaftsrechtliche Veränderungen, die bei der RAMFORT GmbH zur Aufdeckung von stillen</p>
---	--	--

Reserven führten und die Grundlage für das Wachstum in der neuen Firmenstruktur ab 2019 bildeten¹.

Derzeit ist die RAMFORT GmbH mit ihrer 100%-igen Beteiligung an der SafelInvest GmbH sowie indirekt an deren fünf Tochtergesellschaften als Bestandhalter in mittelständisch gewerblich genutzten Liegenschaften in Deutschland tätig¹. Die Emittentin RAMFORT GmbH ist als Finanzierungsholding ausgestaltet, die sich über ihre Tochtergesellschaften auf den Bestandsaufbau sowie das Refurbishment von Value-Add-Gewerbeimmobilien spezialisiert hat^{1,3}. Durch das Refurbishment und anschließende Verringerung des Leerstandes sollen Wertsteigerungspotentiale gehoben werden².

Sehr starkes Wachstum ab dem Jahr 2019

Im zuletzt veröffentlichten Jahresabschluss 2019 der RAMFORT GmbH bilanzierte sie bei 7,9 Mio. Euro Eigenkapital Aktiva in Höhe von 12,0 Mio. Euro⁵. Die in der RAMFORT angewendete Einkaufsstrategie ist es, zu mindestens 50% vermietete Immobilien mit einem stabilen, positiven Cash Flow ab Baujahr 1995 in prosperierenden Städten mit einem durch die RAMFORT abzubauenen Investitionsbedarf zu erwerben^{2,3}. Hierdurch soll unserer Auffassung nach ein guter Kompromiss zwischen Wertschöpfungspotentialen in der Zukunft und möglichst früher sowie möglichst vollständiger Abdeckung der Kapitalkosten durch Mieteinnahmen realisiert werden.

Entsprechend dieser Strategie hat die Emittentin am 14.10.2020 den Erwerb des „Airport City Bremen“ Projektes mit rund 39.000 qm Gewerbeflächen für einen Gesamt-Kaufpreis inklusive Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 67,8 Mio. Euro mit einem Leerstand von 29% beurkundet^{2,3}. Hier wurden in 28199 Bremen die Otto-Lilienthal-Str. 16A, 22, 23, 23A sowie in 85716 Unterschleißheim die Ohmstr. 1 in einer „Kaufpreistranche I“ über 33,8 Mio. Euro erworben, für die bereits Finanzierungsmittel seitens Banken über insgesamt 31,5 Mio. Euro zur Verfügung gestellt wurden². Die Kaufpreise für die Tranche I sind bereits im Geschäftsjahr 2020 geflossen und der wirtschaftliche Übergang des Eigentums ist ebenfalls in 2020 erfolgt².

In einer Kaufpreistranche II wurden für rund 34,0 Mio. Euro in 28199 Bremen die Otto-Lilienthal-Str. 25, 27 29 sowie das Hybrid-Objekt Otto-Lilienthalstr. 19 / Flughafenallee 3 erworben, für die bereits 1,55 Mio. Euro angezahlt wurden und weitere Finanzierungsmittel seitens Banken über 26 Mio. Euro bestehen¹, um die sieben Monate nach Beurkundung fällige zweite Kaufpreistranche im Geschäftsjahr 2021 zu bezahlen².

Mittelverwendung und Ausblick

Mit den Mitteln der Anleihe sollen die Mitte Mai 2021 fälligen Restkaufpreise sowie ein Teil der zukünftig noch anfallenden Refurbishment-Kosten zur Umsetzung der geplanten Vollvermietung finanziert werden².

Nach Auskunft des Managements verfügt die RAMFORT beim beurkundeten Immobilienvermögen und nach vollständigem Übergang des Eigentums über eine gesamte Jahres-Netto-Kaltmiete (JNKM) in Höhe von 3,43 Mio. Euro. Nach unseren Berechnungen ist diese JNKM im Finanzierungsmix mit den vergleichsweise günstigeren Bankenfinanzierungen ausreichend, um bei einem angenommenen platzierten Emissionsvolumen von 10 Mio. Euro die Finanzierungskosten in voller Höhe zu leisten und darüber hinaus bereits erste Tilgungsleistungen gegenüber Banken zu erbringen.

In Verbindung mit dem Wertsteigerungspotential durch den 29%-igen Leerstandsabbau, Wertsteigerungen durch die Umsetzung von Refurbishment-Maßnahmen sowie Finanzierungsgewinne durch die zukünftige Prolongation der Bankenfinanzierungen mit verbesserten Beleihungsausläufen sehen wir ein gutes Potential für den weiteren Bestandsaufbau bei der RAMFORT GmbH.

Quick-Check Nachhaltigkeit durch imug | rating*

Das Unternehmen verstößt nicht gegen die von der KFM Deutsche Mittelstand AG definierten Ausschlusskriterien⁴. Die Anleihe ist für die von der KFM Deutsche Mittelstand AG initiierten Fonds investierbar⁴.

6,75%-RAMFORT-Anleihe mit Laufzeit bis 2026 und grundpfandrechtlicher Besicherung

Die nicht nachrangige und besicherte Mittelstandsanleihe der RAMFORT GmbH mit einer Laufzeit von fünf Jahren (Laufzeit 15.03.2021 bis 15.03.2026) ist mit einem Zinskupon in Höhe von 6,75% p.a. (Zinstermin halbjährlich am 15.03. und 15.11.) ausgestattet¹. Im Rahmen der Emission werden bis zu 10 Mio. Euro (mit Aufstockungsoption) mit einer Stückelung von 1.000 Euro zur Zeichnung angeboten².

Die Anleihe ist nach Wahl der Emittentin ab 15.03.2023 zu 103%, ab 15.03.2024 zu 102% und ab 15.03.2025 zu 101% des Nennbetrages vorzeitig kündbar². Die Emittentin verpflichtet sich, die Ansprüche der Anleihegläubiger durch Buchgrundschulden auf im Eigentum der Emittentin oder Tochtergesellschaften der Emittentin stehenden Grundstücken zu Gunsten eines Treuhänders zu besichern. Die Sicherungsrechte sind bei der Emission der Schuldverschreibungen noch nicht bestellt, sondern werden aus noch zu erwerbenden Immobilien gewährt. Die Sicherungsrechte werden dabei nachrangig im zweiten oder dritten Rang nach den vorrangig finanzierenden Banken und anderen Finanzierern stehen. Die Höhe der Grundschulden wird insgesamt mindestens einem Betrag in Höhe der Summe der von den Anleihegläubigern tatsächlich geleisteten Einlagen entsprechen. Die Sicherungsrechte werden zusammen mit anderen an der jeweiligen Immobilie bestellten Sicherheiten maximal dem jeweiligen Kaufpreis zzgl. der Kaufpreisnebenkosten der jeweiligen Immobilie entsprechen. Darüber hinaus verpflichtet sich die Emittentin in den Anleihebedingungen zu einer Ausschüttungsbeschränkung sowie zu umfassender Transparenz². Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich am 15.03.2021 in den Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen².

Fazit: Durchschnittlich attraktive Bewertung mit positivem Ausblick

Zusammenfassend lautet unsere Einschätzung wie folgt: Aufgrund der Fokussierung auf bereits zum Einkaufszeitpunkt vorliegende stabile, positive Cash Flows, die sämtliche Zinszahlungen abdecken, schätzen wir die Ausgangsbasis für die Umsetzung des Geschäftsmodells mit den geplanten Realisierungen der Wertsteigerungspotentiale als sehr gut ein. Die mit den letzten Beurkundungen bereits jetzt schon erreichte Größe der RAMFORT-Gruppe und Komplexität der Finanzierungsstrukturen macht es unserer Einschätzung nach erforderlich, zukünftig einen Konzernabschluss zu erstellen, um weiteren potentiellen Kapitalgebern einen besseren Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der RAMFORT-Gruppe zu ermöglichen und somit das weitere Wachstum zu unterstützen.

In Verbindung mit der Rendite von 6,86% p.a. (auf Basis des Emissionskurses von 100% bei Berechnung bis zum Ende der Laufzeit am 15.03.2026) wird die 6,75%-RAMFORT-Anleihe (WKN A3H2T4) als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) bewertet.

Über dieses KFM-Barometer

Analysten: Christian Wagner, Unternehmensanalyst und Sabine Knee, Wertpapieranalytikerin im Auftrag der KFM Deutsche Mittelstand AG. Erstellt am 16.02.2021, 08:00 Uhr auf Basis einer Analyse der Fundamentaldaten auf Grundlage des Jahresabschlusses 2019 und des Wertpapierverkaufsprospekts vom 08.02.2021 der RAMFORT GmbH. 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: ¹www.ramfort.de, ²Wertpapierverkaufsprospekt der RAMFORT GmbH vom 08.02.2021, ³Unternehmenspräsentation der RAMFORT GmbH aus Februar 2021, ⁴die von imug | rating erstellte qualitative Nachhaltigkeitseinschätzung ergänzt das KFM-Scoring um materielle ESG-Aspekte (Environment, Social, Governance), die Auswirkungen auf die finanzielle Performance des Emittenten haben können; ⁵Jahresabschluss 2019 der RAMFORT GmbH

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 A2PFOP). 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, den die KFM Deutsche Mittelstand AG berät, 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 nicht in seinem Portfolio und hat es im Rahmen der aktuellen Emission gezeichnet. 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 Anleihenkursen. 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 (DZ PRIVATBANK S.A., 4, rue Thomas Edison, L-1445 Strassen, Luxembourg 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.

*Die Informationen und Meinungen durch „imug | rating“ geben nicht die Meinung der KFM Deutsche Mittelstand AG wieder, so dass diese entsprechend keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der Informationen übernimmt.

Pressekontakt

KFM Deutsche Mittelstand AG

Rathausufer 10

40213 Düsseldorf

Tel: + 49 (0) 211 21073741

Mail: info@kfmag.de

Web: www.kfmag.de

www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de

www.europaeischer-mittelstandsanleihen-fonds.de