



KFM

Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „6,50%-SeniVita Social Estate AG-Wandelanleihe“

6,50%-SeniVita Social Estate AG-Wandelanleihe wird als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) eingestuft

KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
September 2015

6,50% - Wandelanleihe
SeniVita Social Estate AG
Anleihe 15/20, WKN A13SHL

Attraktiv
(4 von 5)

Düsseldorf, 1. September 2015 - In ihrem aktuellen Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 6,50%-SeniVita Social Estate AG-Wandelanleihe (A13SHL) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „attraktiv“ einzustufen.

Die SeniVita Social Estate AG ist ein Joint Venture der SeniVita Sozial gGmbH und der Ed. Züblin AG. Das Unternehmen ist für die Projektierung, den Bau und die Vermietung sowie für das Franchiseprogramm im Rahmen des von SeniVita entwickelten Konzeptes AltenPflege 5.0 verantwortlich.

Mit dem Modell der AltenPflege 5.0 begegnet das Unternehmen dem Bedarf der Gesellschaft: Seniorengerechtes Wohnen, Pflege in den eigenen vier Wänden und die Tagespflege werden unter einem Dach vereint. So haben Senioren die Möglichkeit, so lange wie möglich eigenständig zu leben und Pflege nach Bedarf hinzubuchen.

Wachstumsmarkt seniorengerechte Pflegewohnanlagen

Der Bedarf an Angeboten zur Vollversorgung pflegebedürftiger Menschen sowie an bedarfsgerechten Wohnanlagen für Senioren nimmt dramatisch zu. Derzeit gibt es rund 400.000 entsprechende Wohnungen in Deutschland, in den nächsten zehn Jahren wird sich der Bedarf jedoch auf rund zwei Millionen vervielfachen. Hier setzt die SeniVita Social Estate AG an – sie soll verstärkt entsprechende Betreuungsplätze und -einrichtungen nach dem von der Muttergesellschaft SeniVita Sozial gGmbH entwickelten und mehrfach ausgezeichneten Konzept der AltenPflege 5.0 bauen.

Bei dem Modell AltenPflege 5.0 handelt es sich um eine Kombination aus drei Bausteinen, die ineinandergreifen: Seniorengerechtes Wohnen, Pflege in der eigenen Wohnung und Tagespflege unter einem Dach. Dieses von SeniVita bereits seit 2008 erprobte und immer weiter entwickelte Modell bietet gegenüber der stationären Pflege höheren Wohnkomfort, mehr Privatheit, individuelle Versorgung und sehr gute Betreuungsqualität.

Projektpipeline lässt profitables Wachstum erwarten

Die SeniVita Social Estate AG wird bereits in 2015 mit der Umsetzung der ersten Projekte beginnen. Hierzu zählt der Kauf eines bestehenden Seniorenheims in Piding mit 72 Wohnungen. Zusätzlich erwarten wir in 2015 weitere Bauprojekte in Bad Wiessee, Maisach sowie in Ebelsbach. Hier entstehen jeweils Neubauten von seniorengerechten Wohnungen mit der Möglichkeit der Tagespflege im Erdgeschoss. Mittelfristig geht die Planung des Unternehmens von der Umsetzung von 5 bis 10 Objekten pro Jahr aus. Bei einem geplanten durchschnittlichen Verkaufserlös von etwa 12 Mio. Euro pro Objekt ergibt sich ein Umsatzpotenzial von bis zu über 100 Mio. Euro. Die erwarteten Erstellungskosten werden mit etwa 8 Mio. Euro pro Objekt angegeben. Nach Anlaufverlusten, die u.a. aus den zeitlich nachgelagerten Verkäufen der Wohnimmobilien resultieren, ist daher nach unserer Einschätzung mit einem deutlichen Umsatz- und Ergebniswachstum zu rechnen. Die Gesellschaft wurde mit Eigenkapital und Start-Liquidität von 10 Mio. Euro ausgestattet. Neben den Eigenmitteln sowie den Fremdmitteln aus der Platzierung der Wandelanleihe ergibt sich zusätzliches Liquiditäts- und Wachstumspotenzial aus eventuell schneller als geplanten Immobilienverkäufen durch das aktuell niedrige Zinsumfeld und die damit einhergehende hohe Nachfrage von Immobilieninvestoren. Ein von der Research-Gesellschaft fairesearch erstellter Bericht zur Emission der SeniVita Social Estate AG bestätigt die positive Umsatz- und Ertragserwartung.

6,50%-SeniVita Social Estate AG-Wandelanleihe

Die Wandelanleihe der SeniVita Social Estate AG ist mit einem Zinskupon von 6,50% ausgestattet. Das Emissionsvolumen beträgt bis zu 50 Mio. Euro, aktuell sind hiervon gut 30 Mio. Euro platziert. Die Anleihe hat eine fünfjährige Laufzeit bis zum 12.05.2020. Im Ausübungszeitraum von Oktober 2018 bis Januar 2020 haben die Anleihe-Gläubiger die Möglichkeit, die Anleihen in Aktien des Emittenten zu wandeln (Wandelpreis 10,00 Euro je Aktie) oder sich die Anleihe zu 100% des Nennbetrags zurückzahlen zu lassen. Sofern die Aktien der Emittentin bis zum Ablauf des Ausübungszeitraums nicht börsennotiert sind, beträgt der Rückzahlungsbetrag 103% des Nennbetrags.

Fazit: Attraktive Bewertung

Die SeniVita Social Estate AG ist mit ihrem Fokus auf Pflegewohnungen in einem Wachstumsmarkt aktiv. Dass die Geschäftsidee, Pflegewohnungen nach dem Konzept AltenPflege 5.0 zu bauen und anschließend an Investoren zu verkaufen, funktioniert, konnte in der Vergangenheit bereits gezeigt werden. Das aktuelle Niedrigzinsumfeld sorgt für eine zusätzliche Unterstützung der Wohnungsverkäufe an Investoren. Nach unserer Einschätzung wird sich die Vorteilhaftigkeit des Konzeptes AltenPflege 5.0 erst im Jahr 2015 in vollem Umfang zeigen. Daher gehen wir davon aus, dass die Nachfrage nach AltenPflege 5.0-Immobilien durch die erwartete positive Entwicklung in 2015 nochmals steigen wird. Das Management deckt sowohl die Vertriebs- als auch die Finanzierungsseite ab und wurde im August 2015 wie zur Emission angekündigt im Bereich Bau durch Diplom-Ingenieur Uwe Seifen ergänzt. Die Kooperation mit der Ed. Züblin AG, die sich sowohl als Aktionär als auch als Partner für die Umsetzung der Bauprojekte engagiert, unterstreicht die Solidität des Vorhabens auch von dritter Seite. In Verbindung mit einer Rendite von 6,31% (auf Kursbasis 100,70% am 31.08.2015) bewerten wir das Chancen-/Soliditätsprofil der 6,50%-Wandelanleihe der SeniVita Social Estate AG (A13SHL) als attraktiv (4 von 5 möglichen Sternen).

Über die KFM Deutsche Mittelstand AG

Die KFM Deutsche Mittelstand AG ist Experte für Mittelstandsanleihen und Initiator des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS (WKN A1W5T2). Manager dieses Fonds ist die WARBURG INVEST LUXEMBOURG S.A. Der Fonds bietet für private und institutionelle Investoren eine attraktive Rendite in Verbindung mit einer breiten Streuung im Mittelstandsanleihen-Markt. Die Investmentstrategie des Fonds basiert dabei auf den Ergebnissen des von der KFM Deutsche Mittelstand AG entwickelten Analyseverfahrens KFM-Scoring. Die KFM Deutsche Mittelstand AG ist nominiert für den Großen Preis des Mittelstandes.





KFM

Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

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 Informationen 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 halten Anteile am Deutschen Mittelstandsanleihen Fonds. 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 (WARBURG INVEST LUXEMBOURG S.A., 2, Place Dargent in L-1413 Luxemburg) sowie bei Zahl- und Informationsstellen (M.M.Warburg Bank & CO Luxembourg S.A., 2, Place Dargent in L-1413 Luxemburg, M.M.Warburg & CO KGaA, Ferdinandstraße 75 in D-20095 Hamburg oder Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Graben 21 in A-1010 Wien) erhältlich. Für Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung und/oder der Verteilung dieser Ausarbeitung entstehen oder entstanden sind, übernehmen die KFM Deutsche Mittelstand AG und die Verwaltungsgesellschaft keine Haftung.

Pressekontakt

KFM Deutsche Mittelstand AG
Hans-Jürgen Friedrich
Rathausufer 10
40213 Düsseldorf
Email: hj.friedrich@kfmag.de
Tel.: +49 211 21073741
www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de
www.kfmag.de