



KFM

Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „4,875%-UBM-Anleihe“ (UPDATE)

4,875%-UBM-Anleihe wird weiterhin als „durchschnittlich attraktiv“ (3 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
Januar 2016

4,875%-Anleihe
UBM Development AG

Anleihe 14/19, WKN A1ZKZE



Durchschnittlich
Attraktiv (3 von 5)

Düsseldorf, 21. Januar 2016 - In ihrem aktuellen KFM-Barometer zur 4,875%-Anleihe der UBM Development AG (WKN A1ZKZE) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe weiterhin als „durchschnittlich attraktiv“ (3 von 5 Sternen) einzuschätzen.

Bereits zur Emission der Anleihe durch die damalige Emittentin UBM Realitätenentwicklung AG im Juni 2014 wurde die Anleihe als durchschnittlich attraktiv eingeschätzt. Grund hierfür waren die sehr guten Ergebnisse, die das Unternehmen über Jahre hinweg lieferte. Lediglich die für eine Mittelstandsanleihe unterdurchschnittliche Rendite verringerte die Attraktivität der Anleihe.

Die Ursprünge der UBM Development AG (UBM) gehen auf den 1873 gegründeten Ziegelhersteller unter dem Namen "Union-Baumaterialien-Gesellschaft" zurück. Bereits in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts erfolgte die Transformation vom Ziegelhersteller

zum Immobilienentwickler. Die Immobilien-Entwicklungskompetenz wurde in den letzten Jahrzehnten sukzessive vom Ursprung in Wien auf die Kernmärkte Österreich, Deutschland, Tschechien und Polen sowie weitere europäische Länder – zuletzt unter der Firma UBM Realitätenentwicklung AG – ausgeweitet.

UBM ist über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien aktiv. Dies umfasst sowohl die Neubauentwicklung als auch Stadt- und Baulandentwicklungen größerer Flächenareale sowie die Umnutzung und Revitalisierung von Objekten. Das Unternehmen fokussiert sich auf die Objektklassen Hotel, Büro, Wohnen, Handel und Multi-Use-Objekte. Die Development-Leistungen werden für das eigene Portfolio sowie für institutionelle Investoren und Dritte erbracht. Neben der Immobilienentwicklung werden auch eigene Objekte, insbesondere Hotels betrieben.

Im Jahr 2014 wurde der Zusammenschluss der damaligen UBM Realitätenentwicklung AG mit der Strauss & Partner-Gruppe, die die Immobilienaktivitäten der PORR AG bündelt, initiiert. Mit Abschluss der gesellschaftsrechtlichen Reorganisation wurde im ersten Halbjahr 2015 die Firma in UBM Development AG geändert. Die Strauss & Partner-Gruppe ist nun 100%-ige Tochtergesellschaft der UBM.

Aktuelle betriebswirtschaftliche Entwicklung

UBM hat in den ersten drei Quartalen 2015 die Gesamtleistung des Konzerns um 38,3% auf 356,1 Mio. Euro gesteigert. Die Erlöse wurden durch Mieteinnahmen, Einnahmen aus Hotelbetrieb sowie Erlöse aus Immobilienverkäufen – u.a. im Zusammenhang mit dem strategisch angestrebten Abbau der im Eigenbestand gehaltenen Objekte – erzielt. Aktuell profitiert die UBM vom allgemein niedrigen Zinsniveau – dem Unternehmen gelingt es zunehmend, Immobilienentwicklungen bereits vor Fertigstellung zu veräußern. Die hervorragenden Marktbedingungen spiegeln sich auch in der Ergebnisentwicklung wider. So konnte das Ergebnis vor Steuern nach den ersten neun Monaten 2015 auf 24,2 Mio. Euro mehr als verdoppelt werden (Vorjahreszeitraum 11,3 Mio. Euro). Aufgrund des Zusammenschlusses der ehemaligen UBM Realitätenentwicklung mit der Strauss & Partner-Gruppe zur UBM Development AG ist die aktuelle betriebswirtschaftliche Entwicklung lediglich eingeschränkt mit den Vorjahreszahlen vergleichbar.

Die Eigenkapitalquote der UBM beträgt per 30.06.2015 etwa 27,5% und ist als solide einzuschätzen. Aufgrund der positiven Ergebnisentwicklung im dritten Quartal 2015 und des fortgesetzten Bestandsabbaus ist zunächst mit einer deutlich steigenden Eigenkapitalquote zum Jahresende 2015 zu rechnen. Von besonderer Bedeutung ist der Verkauf der ungarischen Autobahn M6, der einen positiven Effekt auf die Eigenkapitalquote der UBM hat. Durch die zum Jahresende 2015 angekündigte teilweise Rückführung des im Eigenkapital ausgewiesenen Mezzanine-Kapitals um 50 Mio. Euro ist insgesamt von einer weitgehend stabilen Eigenkapitalquote auszugehen.

UBM-Anleihe mit Laufzeit bis 2019

Die im Juli 2014 emittierte Mittelstandsanleihe der UBM Development AG ist mit einem Zinskupon von 4,875% (Zinszahlung jährlich am 09.07.) und einer Laufzeit bis zum 09.07.2019 ausgestattet. Im Rahmen der Anleiheemission sind insgesamt 200 Mio. Euro eingesammelt worden. Die Anleihebedingungen sehen keine vorzeitigen Kündigungsmöglichkeiten für die Emittentin vor.

Fazit: Durchschnittlich attraktive Bewertung

UBM weist seit mehr als zehn Jahren kontinuierlich Gewinne aus und verfügt hierdurch über einen hervorragenden Track Record. Das erwartete Umsatz- und Ergebniswachstum im Jahr 2015 ist sowohl durch die erstmalige Konsolidierung der Strauss & Partner-Gruppe als auch hervorragende Marktbedingungen getrieben. Daher ist zukünftig von einer rückläufigen, aber weiterhin profitablen Wachstumsdynamik auszugehen.

Aufgrund der hohen Solidität der UBM in Verbindung mit der im Immobiliensektor durchschnittlichen, aber im Vergleich mit anderen Mittelstandsanleihen lediglich unterdurchschnittlichen Rendite von 4,22% p.a. (Kurs von 102,00% am 20.01.2016) wird die 4,875%-UBM-Anleihe als „durchschnittlich attraktiv“ (3 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). 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 wurde beim Großen Preis des Mittelstandes 2015 als Finalist für das KFM-Auswahlverfahren und die überdurchschnittliche Entwicklung des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS ausgezeichnet.





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