



# KFM

## Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

### KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „6,25%-Stern Immobilien-Anleihe“ (UPDATE)

#### 6,25%-Stern Immobilien-Anleihe wird weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

KFM-Barometer  
Mittelstandsanleihen  
Juni 2017

**6,25%-Anleihe**  
**Stern Immobilien AG**  
Anleihe 13/18, WKN A1TM8Z

**Attraktiv**  
(4 von 5)

Düsseldorf, 19. Juni 2017 - In ihrem aktuellen Mittelstandsanleihen-Barometer zur Stern Immobilien-Anleihe (A1TM8Z) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe aufgrund der zuletzt gemeldeten gewinnbringenden Immobilienverkäufe weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) einzustufen.

Die Stern Immobilien AG ist ein Immobilienunternehmen mit Fokus auf Wohn- und Gewerbeimmobilien im Münchner Raum. Das Geschäftsmodell basiert im Wesentlichen auf der wertsteigernden Entwicklung von Immobilienprojekten und dem anschließenden Verkauf. Die Bestandshaltung ist von untergeordneter Bedeutung. Bei den Objekten handelt es sich um hochwertige Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnungen und Grundstücke. Das Portfolio umfasste in den letzten Jahren etwa 10 bis 15 Objekte

unterschiedlicher Größe. Durch die Standortfokussierung auf den Münchner Immobilienmarkt profitiert das Unternehmen nicht nur von den aktuell sehr vorteilhaften Branchenbedingungen, sondern zudem von der überdurchschnittlichen Stärke des lokalen Marktes. Die Ergebnis- und Liquiditätsentwicklung ist sowohl geschäftsmodellbedingt als auch größenbedingt überdurchschnittlich volatil.

#### Erhöhte Ergebnisprognose aufgrund gemeldeter Verkäufe im Jahr 2016

Im ersten Halbjahr 2016 gelang der Stern Immobilien der erfolgreiche Verkauf der Objekte Herzogpark und Steinheilstraße in München. Laut Unternehmensmitteilung konnte ein mittlerer bzw. hoher einstelliger Millionenbetrag als Verkaufspreis bzw. jeweils ein signifikanter Gewinn realisiert werden. Im ersten Halbjahr 2016 erzielte die Stern Immobilien AG Umsatzerlöse von 19,3 Mio. Euro (Vj. 0,9 Mio. Euro). Diese resultieren im Wesentlichen aus den genannten Immobilienverkäufen. Aufgrund anhaltender Kosten für die Entwicklung des Immobilien-Portfolios und gestiegener Zinsaufwendungen ist zunächst ein Halbjahresergebnis von -1,6 Mio. Euro zu verzeichnen (Vj. -2,5 Mio. Euro).

Im zweiten Halbjahr 2016 konnte durch den Verkauf des Objektes in München-Lehel wiederum ein zweistelliger Millionenbetrag mit signifikantem Gewinn vereinnahmt werden. Auf Basis der umgesetzten Verkäufe hat der Vorstand die Prognose für das Konzernergebnis im Jahr 2016 auf einen Gewinn im hohen einstelligen Millionenbereich angehoben. Ausgehend von einem negativen Konzern-Eigenkapital in Höhe von -3,4 Mio. Euro zum 31.12.2015 ist zum Jahresende 2016 ein wieder positives Konzerneigenkapital sowie eine weiter deutliche Entschuldung des Stern Immobilien-Konzerns zu erwarten.

#### Anhaltende Verkaufsaktivitäten im ersten Halbjahr 2017 lassen weiter steigende Erträge und Liquiditätsaufbau erwarten

Seit Jahresbeginn konnte Stern Immobilien von weiteren bedeutenden Immobilienverkäufen berichten: Im März 2017 hat das Unternehmen den Verkauf eines projektierten Wohnprojektes mit 14 Doppelhaushälften in Grünwald zu einem knapp zweistelligen Millionenbetrag mit Gewinn gemeldet. Im Juni 2017 wurden zwei weitere profitable Transaktionen bekanntgegeben: der Verkauf eines mit zwei Boardinghouses projektierten Grundstücksteils im Münchner Osten zu einem zweistelligen Millionenbetrag über eine assoziierte Gesellschaft, an der die Stern Immobilien zu 30% beteiligt ist, sowie der Verkauf eines Grundstücks am Isarhochufer in Grünwald zu einem oberen einstelligen Millionenbetrag. Die nach Angaben der Gesellschaft bestehenden stillen Reserven im Immobilienvermögen wurden damit in erheblichem Umfang aufgedeckt. Aufgrund der erzielten Erträge ist nach Rückführung der bestehenden Objektfinanzierungen ein Aufbau freier Liquidität zu erwarten. Darüber hinaus hat sich der Vorstand der Stern Immobilien AG ein genehmigtes bzw. bedingtes Kapital für Finanzierungsinstrumente wie Kapitalerhöhungen, aber auch die Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen schaffen lassen.

#### Besicherte 6,25%-Stern Immobilien-Anleihe mit Laufzeit bis 2018

Die im Mai 2013 emittierte Mittelstandsanleihe der Stern Immobilien AG ist mit einem Zinskupon von 6,25% p.a. (Zinstermin jährlich 23.05.) ausgestattet und hat eine Laufzeit bis zum 23.05.2018. Bei einer Inflation von durchschnittlich mehr als 2,0% p.a. erfolgt ein Inflationsausgleich am Ende der Laufzeit. Im Rahmen der Anleiheemission wurden im Jahr 2013 insgesamt 14 Mio. Euro platziert, die im Jahr 2014 um weitere 3,25 Mio. Euro auf 17,25 Mio. Euro und im März 2016 um weitere 0,2 Mio. Euro auf 17,45 Mio. Euro aufgestockt wurden. Das maximale Emissionsvolumen beträgt laut Wertpapierprospekt 20 Mio. Euro. Der Emissionserlös dient Investitionen in bestehende und neue Immobilienprojekte bzw. der Optimierung von bestehenden Finanzierungen in der Stern Immobilien-Gruppe. Eine vorzeitige Kündigung der Anleihe durch die Emittentin ist laut den Anleihebedingungen nicht vorgesehen.

Die Stern Immobilien-Anleihe ist laut Wertpapierprospekt neben verpfändeten Forderungen an Tochtergesellschaften auch mit 90.000 Aktien der Stern Real Estate AG (entspricht 90% der Anteile) besichert. In der Stern Real Estate AG sind drei als Bestandsimmobilien gehaltene Objekte gebündelt. Die Objekte befinden sich in München-Westend, München-Riem und Bamberg.

#### Fazit: Attraktive Bewertung

Aufgrund der gemeldeten gewinnbringenden Immobilienverkäufe der letzten Monate, der hieraus erwarteten deutlichen Verbesserung der Eigenkapitalquote sowie des erwarteten Liquiditätsaufbaus, der bereits jetzt einen Großteil des Anleihevolumens abdecken dürfte, in Verbindung mit der im Bereich besicherter Immobilienanleihen attraktiven Rendite von 8,56% p.a. (auf Kursbasis 98,00% am 16.06.2017) bewerten wir die 6,25%-Stern Immobilien-Anleihe als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen).





# KFM

## Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

### 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 Heemann Vermögensverwaltung GmbH; Verwaltungsgesellschaft ist die FINEXIS S.A. und Verwahrstelle die Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Niederlassung Luxemburg. 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. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS schüttet seine Erträge jährlich an seine Anleger aus. Für das Jahr 2014 schüttete der Fonds seinen Anlegern 2,10 Euro je Fondsanteil aus; für das Jahr 2015 erfolgte eine Ausschüttung von 2,29 Euro und für das Jahr 2016 von 2,17 Euro je Fondsanteil. Das bedeutet eine Ausschüttungsrendite von über 4% p.a. Auch im laufenden Jahr profitieren die Anleger von der Wertentwicklung des Fonds und einer damit verbundenen geplanten Ausschüttung in Höhe der Vorjahre. 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.

### 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 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 (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 [dma-fonds.de](http://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](mailto:info@kfmag.de)

Web: [www.kfmag.de](http://www.kfmag.de)

[www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de](http://www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de)