



KFM

Deutsche Mittelstand AG

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „4,25%-UBM-Anleihe“ (UPDATE)

4,25%-UBM-Anleihe wird weiterhin als „durchschnittlich attraktiv“ (3 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
September 2017

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

Durchschnittlich
Attraktiv (3 von 5)

Düsseldorf, 06. September 2017 - In ihrem aktuellen KFM-Barometer zur 4,25%-Anleihe der UBM Development AG (WKN A18UQM) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe weiterhin als „durchschnittlich attraktiv“ (3 von 5 Sternen) einzuschätzen.

Bereits seit Emission wird die 4,25%-UBM-Anleihe als durchschnittlich attraktiv eingeschätzt. Grund hierfür ist die positive Unternehmensentwicklung, welche die Emittentin über Jahre hinweg liefert, in Verbindung mit der für eine Mittelstandsanleihe unterdurchschnittlichen Rendite.

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.

Weitere Steigerung der Gesamtleistung und des Ergebnisses vor Steuern im ersten Halbjahr 2017

Im ersten Halbjahr 2017 konnte UBM die Gesamtleistung um 166,8 Mio. Euro auf 422,1 Mio. Euro steigern. Die sehr gute Entwicklung ist nach Unternehmensangaben insbesondere auf Verkäufe in Österreich sowie positive Effekte aus Kursgewinnen des polnischen Zloty gegenüber dem Euro zurückzuführen.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte im ersten Halbjahr 2017 auf 22,6 Mio. Euro gesteigert werden (Vj.: 15,5 Mio. Euro). Hintergrund der Steigerung ist nur bedingt das hohe Gesamtleistungswachstum, sondern im Wesentlichen der Anstieg der Finanzerträge. Diese resultieren insbesondere aus Share-Deal-Verkäufen. Es ergibt sich eine gesteigerte, branchenübliche EBT-Marge von 9,1% (Vj.: 7,4%).

Plangemäße Verminderung der Netto-Verschuldung und Abbau von Bestandsimmobilien

Im letzten KFM-Barometer vom 05.10.2016 wurde bereits darauf hingewiesen, dass eine Vielzahl von Verkäufen an Bestandsimmobilien zu erwarten ist. Im zweiten Quartal 2017 konnte UBM den Immobilienbestand um rund 100,0 Mio. Euro reduzieren und das freigesetzte Kapital zur Reduktion der Verschuldung einsetzen. Weitere Immobilien im Buchwert von 81,4 Mio. Euro sind zum 30.06.2017 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte eingestuft. Ein weiterer Bestandsabbau ist demnach zu erwarten.

Die Netto-Verschuldung konnte von 691,0 Mio. Euro am 31.12.2016 auf 579,0 Mio. Euro zum 30.06.2017 reduziert werden. Die Emittentin prognostiziert eine weitere Reduktion auf 550,0 Mio. Euro bis zum 31.12.2017. Der gemeldete Forward-Deal für ein Münchner Großprojekt mit einem Gesamtvolumen von 190,0 Mio. Euro und einer Anzahlung von 75,0 Mio. Euro im vierten Quartal 2017 erhöht die Fähigkeit der UBM zu einer kontinuierlichen Reduktion der Netto-Verschuldung. Daneben wurden im zweiten Halbjahr 2017 bereits weitere erfolgreiche Verkäufe im zweistelligen Millionen-Bereich in Hamburg und Prag gemeldet. Mit dem angestrebten Bestandsabbau inklusive Verminderung der Verschuldung, wird die UBM sukzessive als Pure Play Developer bzw. reiner Immobilien-Entwickler positioniert.

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 jährlich am 09.12.) und einer Laufzeit bis zum 09.12.2020 ausgestattet. Hervorzuheben ist hierbei, dass bei Absinken der Eigenkapital-Quote unter 25% der Kupon für die nächsten beiden Zinsperioden auf 6,25% p.a. erhöht wird. Im Rahmen der Anleiheemission wurden insgesamt 75 Mio. Euro platziert. 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. Auf Basis des bestehenden Projektportfolios und der anhaltenden Niedrigzinsphase ist sowohl für dieses Jahr als auch die kommenden Jahre von einer weiterhin ertragreichen Entwicklung des Unternehmens auszugehen. Aufgrund der hohen Solidität der UBM in Verbindung mit der im Immobiliensektor durchschnittlichen, aber im Vergleich mit anderen Mittelstandsanleihen lediglich unterdurchschnittlichen Rendite von 2,71% p.a. (Kurs von 104,62% am 05.09.2017) wird die 4,25%-UBM-Anleihe als weiterhin „durchschnittlich attraktiv“ (3 von 5 möglichen Sternen) bewertet.





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. bezogen auf den jeweiligen Anteilspreis zu Jahresbeginn. 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 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

Web: www.kfmag.de

www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de