



KFM

Deutsche Mittelstand AG

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „7,375%-Euroboden-Anleihe“

7,375%-Euroboden-Anleihe wird als „durchschnittlich attraktiv“ (3 von 5 möglichen Sternen) eingestuft

KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
September 2017

7,375%-Anleihe
Euroboden GmbH
Anleihe 13/18, WKN A1RE8B

Durchschnittlich
Attraktiv (3 von 5)

Düsseldorf, 14. September 2017 - In ihrem aktuellen Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 7,375%-Euroboden-Anleihe (A1RE8B) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „durchschnittlich attraktiv“ (3 von 5 möglichen Sternen) einzustufen.

Die Euroboden GmbH wurde im Jahr 1999 vom geschäftsführenden Gesellschafter Stefan Höglmaier gegründet. Das Unternehmen ist sowohl Projektentwickler als auch Bauträger im Bereich hochwertiger Wohnimmobilien. Euroboden ist überwiegend in der Münchner Innenstadt tätig. Daneben werden auch Projekte in Berlin bearbeitet. Die Projekte werden jeweils mit namhaften Architekten umgesetzt und wurden bereits mehrfach, u.a. mit dem Best Architects Award, dem Deutschen

Fassadenpreis und dem „Zukunft Wohnen“ Preis ausgezeichnet. Neben architektonisch hochwertigen Lösungen realisiert das Unternehmen hohe Wertsteigerungspotenziale durch die Schaffung von anspruchsvollen Baurechten für zusätzlichen Wohnraum.

Langjährig profitabel wachsendes Unternehmen mit weiter positivem Ausblick

Euroboden war in den letzten fünf Jahren kontinuierlich profitabel und konnte die eigene Geschäftstätigkeit deutlich ausweiten. Während die Umsatzerlöse projektbedingt schwanken, wurde die eigene Wertschöpfung – gemessen als Rohertrag vor sonstigen Erträgen – deutlich erhöht. Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden Umsatzerlöse von 10,5 Mio. Euro erzielt (Vj. 32,6 Mio. Euro). Der Rohertrag wurde hingegen deutlich von 6,6 Mio. Euro im Vorjahr auf 8,7 Mio. Euro gesteigert. Das Nachsteuerergebnis betrug 2,0 Mio. Euro (Vj. 0,7 Mio. Euro).

Im ersten Halbjahr 2016/17 wurde bei Umsatzerlösen von 10,7 Mio. Euro ein Ergebnis von 1,8 Mio. Euro erwirtschaftet. Der Halbjahres-Rohertrag wurde nochmals deutlich auf 5,7 Mio. Euro gesteigert. Damit ist auch im Gesamtjahr von weiterem Wachstum auszugehen.

Gesicherte Projektpipeline mit Gesamtverkaufsvolumen von über 400 Mio. Euro

Laut Halbjahresabschluss zum 31.03.2017 verfügt Euroboden über eine gesicherte Projektpipeline mit einem Gesamtverkaufsvolumen von über 400 Mio. Euro. Wesentliche Projekte sind u.a. die Projekte „Infanteriestraße“, „Erhardtstraße 10“ und „Kolbergerstraße 5“ in München. Die Projekte konnten bereits erheblich durch die Schaffung von Baurechten für zusätzlichen Wohnraum im Wert gesteigert werden. Innerhalb der nächsten 24 Monate ist zudem mit hohen Rückflüssen aus dem Vertriebsstart bei einzelnen Projekten zu rechnen.

Kontinuierlicher Anstieg des Eigenkapitals, erhebliche stille Reserven bei Bilanzierung nach HGB

Zum Ende des Geschäftsjahres 2015/16 am 30.09.2016 weist Euroboden ein bilanzielles Konzern-Eigenkapital von 9,1 Mio. Euro aus (30.09.2015: 7,1 Mio. Euro). Dies entspricht einer bilanziellen Eigenkapitalquote von 11,1% (Vj. 13,3%). Wie in den Vorjahren wurde das Eigenkapital aufgrund der anhaltenden Profitabilität und der Gewinnthesaurierung sukzessive erhöht. Aufgrund des überproportionalen Wachstums und des damit einhergehenden Aufbaus der Vorratsimmobilien in den letzten Jahren reduziert sich jedoch die Eigenkapitalquote. Die Eigenkapitalquote erreichte ihren Tiefpunkt zum Halbjahr 2015/16 mit einer Quote von 9,0%. Seitdem wurde die Quote wieder erhöht (30.09.2016: 11,1%) und erreichte zum Halbjahr 2016/17 am 31.03.2017 einen Stand von 13,0%.

Aufgrund der Bilanzierung nach HGB werden die Vorratsimmobilien zu ihren Anschaffungskosten bilanziert. Fundamentale Wertsteigerungen, wie sie durch zwischenzeitliche Baurechtschaffungen erzielt werden konnten, sind somit nicht ausgewiesen und verbleiben als stille Reserven, die zu einem deutlich höheren wirtschaftlichen Eigenkapital führen. Auch die von Scope Investor Services in ihrer Studie zum Deutschen Wohnimmobilienmarkt vom 24.05.2017 genannten „Preisüberhitzungen“ für München dürften – soweit diese Preisrisiken im Segment der hochwertigen Wohnimmobilien überhaupt bestehen – durch die fundamentalen Wertsteigerungen überkompensiert werden.

7,375%-Euroboden GmbH-Anleihe mit vorzeitiger Kündigungsmöglichkeit

Die im Juli 2013 emittierte Unternehmensanleihe der Euroboden ist mit einem Zinskupon von 7,375% p.a. ausgestattet und hat eine Laufzeit bis zum 16.07.2018. Das Emissionsvolumen beträgt bis zu 15 Mio. Euro, zuletzt sind hiervon 8,3 Mio. Euro platziert (Stand 30.09.2016). Vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeiten der Emittentin sind in den Anleihebedingungen seit 16.07.2017 zu 101% des Nennwertes vorgesehen.

Fazit: Nur durchschnittlich attraktive Bewertung aufgrund kurzfristig erwarteter vorzeitiger Kündigung

Die Euroboden GmbH hat seit Bestehen einen sehr guten Track Record aufgebaut sowie preisgekrönte Referenzen im Münchner Immobilienmarkt geschaffen und hiermit überdurchschnittliche fundamentale Wertsteigerungen in den Projekten erzielen können.

Euroboden hat sich in der Nische hochwertiger Wohnimmobilien erfolgreich positioniert, weist aber auch gründenbedingt eine erhöhte Abhängigkeit vom Erfolg der Einzelprojekte sowie eine wachstumsbedingt niedrige Eigenkapitalquote bei bestehenden stillen Reserven auf. In Verbindung mit einer Rendite von 4,29% p.a. (auf Kursbasis 102,50% am 13.09.2017 bis Ende der Laufzeit; bei der angekündigten Neuemission einer Anleihe im Oktober 2017 erwarten wir ein attraktives Umtauschangebot) bewerten wir die 7,375%-Anleihe der Euroboden GmbH (A1RE8B) als „durchschnittlich attraktiv“ (3 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. 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