

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer - Die „6,00%-Diok RealEstate-Anleihe“ (Update)

6,00%-Diok RealEstate-Anleihe wird auf „attraktiv“ (4 von 5 Sternen) hochgestuft

Düsseldorf, 04. Juni 2019



In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 6,00%-Anleihe der Diok RealEstate AG mit Laufzeit bis 2023 (WKN A2NBY2) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe auf „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) hochzustufen.

Die Diok RealEstate AG mit Sitz in Köln, im Jahr 2013 aus anderen Gesellschaften hervorgegangen, hat sich auf qualitativ hochwertige Büroimmobilien in guten bis sehr guten Mikrolagen an deutschen Sekundärstandorten spezialisiert. Es werden bestehende Immobilien erworben, die von bonitätsstarken Adressen langfristig gemietet werden. Das Management der Diok RealEstate AG verfügt über einen langjährigen erfolgreichen Track-Record und ein exzellentes Netzwerk in der Immobilienbranche und zu

bonitätsstarken Mietern. Der Erwerb der Immobilien erfolgt Schritt für Schritt auf der Grundlage eines stringenten Auswahlverfahrens. Aktuell hat das Unternehmen Käufe in Aachen, Würselen und Neu-Um abgeschlossen. Mit dem Übergang der Nutzen und Lasten wächst das Portfolio damit auf eine Größe von ca. 70.000 m² Mietfläche und eine Jahresnettokaltmiete von 6,8 Mio. Euro an.

Vollvermietung in den Objekten in Bochum und Ulm - Verkehrswert des gesamten Immobilienbestandes beträgt 114,0 Mio. Euro

Neben der Vollvermietung in den Objekten in Bochum und Ulm steht die Gesellschaft kurz vor Abschluss einer Mietverlängerung mit einem „Ankermieter“ um weitere fünf Jahre. Unter Berücksichtigung dieses Abschlusses steigt der durchschnittliche Mietbindungszeitraum (WALT) auf 5,93 Jahre. Dies würde eine jährliche Rendite von 6,03% und eine durchschnittliche Miete von 8,15 Euro/m² bedeuten. Das Konzernergebnis nach IAS / IFRS für das Rumpfgeschäftsjahr 01.07.2018 bis 31.12.2018 beläuft sich auf 1,5 Mio. Euro nach Steuern (EAT). Die Eigenkapitalquote des Konzernabschlusses zum 31.12.2018 beträgt 11,6% (Vj: 11,8%). Gewerbliche Mieter sind vor allem bonitätsstarke Adressen wie SAP, Siemens, Nokia, Innogy, Nuvisan, Jobcenter und TÜV. Diok plant für die kommenden Jahre durch Optimierungsmaßnahmen die Rendite sukzessive zu steigern.

Der erstmalig erstellte IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2018 weist einen Buchwert zu Verkehrswerten für die Immobilien von 63,9 Mio. Euro aus. Nachdem bereits zum 1. Juli 2018 (Erstkonsolidierung) das Supernova-Portfolio mit 52,8 Mio. Euro bilanziert wurde, wurde im zweiten Halbjahr 2018 eine weitere Gewerbeimmobilie in Essen mit einem Wert von rd. 10,8 Mio. Euro erworben. Auf Basis der Wertgutachten ergaben sich zum 31.12.2018 Gewinne aus der Bewertung zu Verkehrswerten von rd. 3,1 Mio. Euro. Derzeit beträgt der Verkehrswert des gesamten Immobilienbestandes nach Angaben der Gesellschaft rund 114,0 Mio. Euro. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den Erwerb von drei weiteren Gewerbeimmobilien im Jahr 2019 in Neu-Ulm, Würselen und Aachen zurückzuführen. Bei derzeitigen Schulden in Relation zum aktuellen Buchwert der langfristigen Vermögenswerte ergibt sich ein Net Loan To Value Ratio (Net LTV) von 80,82% (74,81% per 01.07.2018). Der Net LTV darf 85% bis Ende 2019 nicht übersteigen. Oberhalb von 75% dürfen keine Ausschüttungen an Gesellschafter erfolgen. Zwischen 65% und 75% dürfen bis zu 50% der Gewinne ausgeschüttet werden. Das Management plant das Net LTV in den kommenden Jahren kontinuierlich zu verbessern.

Mit den Mitteln aus der Anleihe wird die Gesamtfinanzierung von Immobilienkäufen sichergestellt. Einzelinvestitionen erfolgen vermehrt in Objekte zwischen 5 Mio. und 25 Mio. Euro, da in diesem Preissegment der Wettbewerb geringer und dadurch die Anfangsrenditen höher sind. Es werden nur bestehende und bereits vermietete Immobilien erworben, die perspektivisch im Wert gesteigert werden können. Mit Blick auf die starke Pipeline an Objekten plant die Gesellschaft in den kommenden Jahren einen Immobilienbestand von rund einer Milliarde Euro aufzubauen. Für die Verwaltung der Immobilien bedient sich die Diok der VIRIDES Real Estate GmbH aus Berlin, die eine 20-jährige Erfahrung auf diesem Gebiet aufweist und mit der das Management aufgrund früherer Geschäftsbeziehung seit Jahren gut zusammenarbeitet.

6,00%-Diok RealEstate-Anleihe mit Laufzeit bis 2023

Die im Oktober 2018 emittierte unbesicherte Unternehmensanleihe der Diok RealEstate AG mit einer Laufzeit von fünf Jahren (bis zum 30.09.2023) ist mit einem Zinskupon in Höhe 6,00% p.a. (Zinstermin jährlich am 01.10.) ausgestattet. Im Rahmen der Emission werden bis zu 250 Mio. Euro mit einer Mindestorder von 100.000 Euro und einer Stückelung von 1.000 Euro platziert. Die Emission erfolgt in Teiltranchen nach Investitionsbedarf der Diok RealEstate AG bei europäischen, institutionellen Investoren im Rahmen eines Private Placements, wobei die Ausgabe der ersten Teiltranche mit einem Volumen von 25 Mio. Euro bereits voll ausplatziert ist.

In den Anleihebedingungen sind vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten der Emittentin ab 01.10.2020 zu 104%, ab 01.10.2021 zu 102% und ab 01.10.2022 zu 100% des Nennwerts vorgesehen. Die Anleihe ist mit einer Ausschüttungsbeschränkung, einer Mehrerlösverpflichtung zu Gunsten der Anleger und einer Negativverpflichtung ausgestattet. Die Emittentin verpflichtet sich zu einem halbjährlichen Reporting und der Einhaltung von definierten Financial Covenants. Bei Verstößen erhöht sich der Kupon um 0,25%.

Fazit: Attraktive Bewertung

Das Geschäftsmodell wird durch das stringente Auswahlverfahren und festgelegte Investitionsbedingungen abgesichert. Mit dem Fokus auf Sekundärstandorte und Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial besetzt Diok Real Estate AG eine Lücke im Immobiliensegment. In Verbindung mit der Rendite von 6,00% p.a. (auf Kursbasis von 100,00% am 03.06.2019) wird die 6,00%-Diok RealEstate-Anleihe nun als „attraktiv“ (4 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). Der Fonds bietet für private und institutionelle Investoren eine attraktive Rendite in Verbindung mit einer breiten Streuung der Investments. 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. Seit Fondsaufgabe liegt die jährliche Ausschüttungsrendite 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 Ausschüttungsrendite in Höhe der Vorjahre. Der Fonds wird von [Morningstar](#) mit 5 von 5 Sternen beurteilt. 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. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS gehört laut [GBC-Research](#) zu den Hidden Champions. Aus insgesamt 9.000 von der GBC geprüften Publikumsfonds belegt der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS einen der 9 Spitzenplätze.

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 können Anteile am Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS halten. 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 <http://www.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