



KFM

Deutsche Mittelstand AG

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „7,00%-Insofinance-Anleihe“

7,00%-Insofinance-Anleihe wird als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) eingestuft

Düsseldorf, 18. September 2017 - In ihrem aktuellen Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 7,00%-Anleihe der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH (A2GSD3) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) einzustufen.

Insofinance wurde im Dezember 2016 als Joint-Venture zwischen der GCI Management Consulting GmbH und der Comindo-Gruppe gegründet. Das Unternehmen ist als Bestandhalter für Immobilien im Bereich „Light Industrial Real Estate“ tätig. Bisher wurden noch keine Immobilienkäufe getätigt. Jedoch konnten bereits einige den Investitionskriterien entsprechende Immobilien für eine kurzfristige Umsetzung identifiziert werden.

Bewährtes Geschäftsmodell der Beno Immobilien mit erweitertem Netzwerk zu potenziellen Immobilien-Investments

Die GCI Management Consulting GmbH ist eine etablierte Management-Beratungsgesellschaft mit industriellem Hintergrund. Mit den in Verbindung stehenden Anleiheemittenten MS Spaichingen GmbH und Beno Holding AG wurde im Fremdkapitalmarkt bereits ein positiver Track Record aufgebaut. GCI Management bringt in das Joint Venture das bereits bei der Beno Immobilien bewährte Geschäftsmodell für Kriterien basierte Immobilieninvestitionen im Bereich „Light Industrial Real Estate“ ein.

Die Comindo-Gruppe ist ein auf die Bearbeitung problembehafteter Gewerbekredite spezialisierter Dienstleister. Die Comindo-Gruppe beabsichtigt, im Rahmen des Insofinance-Joint-Ventures das Immobilien-Bestandsgeschäft auszubauen. Hierzu wird der eigene Zugang zu Immobilien aus Insolvenzverfahren eingebracht, der neben dem Erwerb von Immobilien aus Sale & Lease-Back-Transaktionen und Käufen vom Eigentümer den zügigen Ausbau des Portfolios sicherstellen soll.

Variable Kostenstrukturen lassen kurzfristigen Break-Even bei erfolgreichem Portfolioaufbau erwarten

Aktuell befindet sich Insofinance aufgrund bislang ausstehender Immobilienkäufe in einer frühen Unternehmensphase. Gleichwohl wurden bereits mit potenziellen, den Investitionskriterien entsprechenden Objekten in Pfullingen, Burghausen, Hostmar und Lehre mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von etwa 13,0 Mio. Euro erste mögliche Kaufziele identifiziert. Es wird jeweils die Gründung von Tochtergesellschaften für die Einzelobjekte geplant. Hintergrund ist die Schaffung einer Non-Recourse-Struktur, die eine klare Begrenzung aller aus einem Einzelobjekt resultierenden Risiken auf die Höhe der in die Tochtergesellschaft eingebrachten Eigenmittel begrenzt. Es ist beabsichtigt, die Käufe mit einer Bankenfinanzierung von mindestens 60% des Kaufpreises zu tätigen und höchstens zum 10-Fachen der durchschnittlichen Jahresnettosollmiete (Basis: Restlaufzeit des Mietvertrags zu Zeitpunkt des Erwerbs).

Die Portfolioverwaltung erfolgt auf der Basis eines Asset Management-Vertrages zwischen der Insofinance und den Joint-Venture-Partnern. Die Vergütung an die Partner erfolgt im Wesentlichen erfolgsabhängig und beträgt für die ersten 2 Mio. Euro jährliche Ist-Netto-Mieterlöse 5%. Darüberhinausgehende Mieterlöse werden geringer vergütet. Zudem haben sich die Joint-Venture-Partner im Asset Management-Vertrag zu Verichtsregelungen bei ungenügender Liquiditätsentwicklung verpflichtet. Aufgrund der variablen Kosten und unterstelltem erfolgreichem Portfolioaufbau ist mit einem kurzfristigen Break-Even zu rechnen.

7,00%-Insofinance-Anleihe mit siebenjähriger Laufzeit und Besicherung über Anteile an Tochtergesellschaften

Die im September 2017 zu emittierende Unternehmensanleihe der Insofinance ist mit einem Zinskupon von 7,00% p.a. ausgestattet und hat eine siebenjährige Laufzeit bis zum 30.09.2024. Das Emissionsvolumen beträgt bis zu 15 Mio. Euro bei einem Mindestemissionsvolumen von 7,5 Mio. Euro. Vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeiten der Emittentin sind in den Anleihebedingungen ab dem 30.09.2020 zu 102,0%, ab dem 30.09.2021 zu 101,5%, ab dem 30.09.2022 zu 101,0% und ab dem 30.09.2023 zu 100,5% des Nennwertes vorgesehen. Die Anleihe ist besichert. Als Treuhänder zur Bestellung, Verwaltung und ggf. Abwicklung der Anleihe-Sicherheiten zu Gunsten der Anleihegläubiger ist die Treuhandgesellschaft Südbayern GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, mandatiert.

Die Anleihemittel dienen zur Finanzierung der Immobilienkäufe, indem für die Immobilienkäufe die zu schaffenden Tochtergesellschaften mit entsprechenden Eigenmitteln ausgestattet werden. In Relation zu den angestrebten Bankenfinanzierungen auf Ebene der Tochtergesellschaften sind die eingesetzten Anleihemittel strukturell nachrangig. Die Anleihegläubiger werden jedoch über die Anteile an den Tochtergesellschaften bzw. über die Forderungen gegenüber den Tochtergesellschaften besichert. Darüber hinaus wird eine Barsicherheit in Höhe von 7% des gezeichneten Anleihevolumens auf einem Treuhandkonto hinterlegt.

Fazit: Durchschnittlich attraktive Bewertung mit positivem Ausblick

Insofinance beabsichtigt, den positiven Track Record, der bereits mit der Beno Immobilien als Bestandhalter für Immobilien im Bereich „Light Industrial Real Estate“ aufgebaut wurde, mit einem durch die Comindo-Gruppe erweiterten Zugang zu potenziellen Investments fortzuschreiben.

Insofinance verfügt über ein bewährtes Geschäftsmodell, das aufgrund der variablen Kostenstrukturen bei erfolgreichem Portfolioaufbau einen kurzfristigen Break-Even erwarten lässt. Gleichwohl befindet sich Insofinance aufgrund bisher noch nicht getätigter Immobilienkäufe in einer frühen Unternehmensphase. In Verbindung mit der attraktiven Emissionsrendite von 7,00% p.a. bewerten wir die 7,00%-Anleihe der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH (A2GSD3) als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 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 nicht investiert und beabsichtigt eine Zeichnung. 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