AUSGABE 15/19
OKT

# Der AnleihenFinder

Der Newsletter für Anleihen im Mittelstand

01 **EDITORIAL**
Branchen-Mix

03 **INTERVIEW**
mit Underberg-Vorstand Ralf Brinkhoff: „Verlässlicher Emittent mit starker Sekundärmarkt-performance“

07 **NEUEMISSIONEN**
Von 2,75% p.a. bis 9,00% p.a.

08 **INTERVIEW**
mit Hans-Jürgen Friedrich, KFM AG: „Das Kreditrisiko wird angemessen bezahlt“

12 **ANLEIHEN-SPLITTER**
zu UBM, Hörmann Industries, PCC

15 **IM FOKUS**
mit SeniVita-Gründer Dr. Horst Wiesent: „Aus dem Markt kam die Anregung, erneut Anleihen aufzulegen“

20 **ONLINE NEWS**
21 **PARTNER**
22 **IMPRESSUM**

# „Branchen-Mix“

**Die Emissions-Hochphase des Jahres hat begonnen. Aktuell sind mit Spirituosen-Produzent Underberg, Pflegedienstleister SeniVita und Hotelentwickler UBM drei am KMU-Anleihen-Markt bekannte Emittenten auf der Suche nach Investorengeldern. Für die kommenden Wochen haben sich bereits der Finanzdienstleister Jung DMS & Cie. mit einer 5,50%-Folgeanleihe sowie der Anleihen-Neuling und Automobilzulieferer Schlote mit einer 6,75%-Anleihe angekündigt - beide Anleihen werden öffentlich angeboten. Es wird also voll am Markt für Mittelstandsanleihen, so voll und durchgemischt wie schon lange nicht mehr. Gut für die Anleger, die sich aus einem breiten Spektrum an Anleihen und Branchen bedienen können und dabei in „Nullzinszeiten“ spannende Investment-Möglichkeiten und Zinsversprechen erhalten.**

Dieses Zinsversprechen für das Kreditrisiko wird bei „Mittelstandsanleihen angemessen bezahlt“, sagt Hans-Jürgen

Friedrich, Vorstand der KFM Deutsche Mittelstand AG und absoluter Marktexperte. Das Volumen „seines“ Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS wächst von Woche zu Woche, die Anleger - ob institutionell oder privat - finden schon seit längerem Gefallen daran, in Anleihen mittelständischer deutscher Unternehmen zu investieren. Wie er das aktuelle Marktklima beurteilt und welche Folgen die zunehmenden Kreditvergabe-Regulierungen für Unternehmen und den Kapitalmarkt haben werden, erklärt er uns auf Seite 8.

Zurück zu den aktuellen Anleihen-Emissionen - wie Sie es von uns gewohnt sind, finden Sie bei den NEUEMISSIONEN auf Seite 7 alle wichtigen Daten und Fakten zu den gegenwärtig angebotenen Bonds im Überblick. Während sich Underberg und UBM noch in der Umtauschphase befinden, kann bei der zweiteiligen SeniVita-Neuemission bereits neu gezeichnet werden. Warum das interessant sein könnte, erklärt SeniVita-Gründer Dr. Horst Wiesent in unserem IM FOKUS-Gespräch auf Seite 15. Dabei geht er auch auf die Schwierigkeiten des Unternehmens in den letzten Jahren ein und schildert die weiteren Planungen der auf Pflegedienstleistungen ausgerichteten Unternehmensgruppe. Auch Underberg-Vorstand Ralf Brinkhoff äußert sich im Interview auf den kommenden Seiten zur aktuellen Situation der Semper Idem Underberg AG und zur neuen Unternehmensanleihe, die mindestens mit 4,00 % verzinst wird. Gleichsam nimmt er uns mit in die Welt der Spirituosen und erklärt wie nachhaltiges Denken auch dort Einzug erfährt.

Etwas abseits der börsennotierten Emissionstätigkeit läuft die Neuemission des Chemie- und Logistikkonzerns PCC SE. Die Duisburger haben gerade ihre sage und schreibe 71. Unternehmensanleihe auf den Markt gebracht. Wie diese zu bekommen ist, erfahren Sie in unserem ANLEIHEN-SPLITTER auf Seite 12. Neben den Neuemissionen haben wir natürlich noch weitere Emittenten-News für Sie, so liefern die FCR Immobilien AG und die SANHA GmbH Co. KG 9-Monatszahlen, während die VST Building Technologies AG eine Kapitalerhöhung plant und Photon Energy N.V. neue Kraftwerke in Ungarn in Betrieb nimmt. Natürlich erfahren Sie in unseren ONLINE NEWS noch weitere Details zu den oben angesprochenen Anleihen-Emissionen der Jung DMS & Cie. GmbH und der Schlote Holding GmbH. Dazu wie immer aktuelle Anleihen-Barometer der KFM-Analysten und ein Update unseres Musterdepot-Spiels.

Anzeige

WERBUNG

ubm development

# 2,750 % UBM-Anleihe 2019-2025

**Zeichnungsfrist: 04.11.–08.11. 2019**
ISIN: AT0000A2AX04

**Umtauschfrist: 15.10.–31.10. 2019**
(für Umtausch der UBM-Anleihe 2015–2020)

Zeichnung: 04.11.–08.11.
Umtausch: 15.10.–31.10.

Diese Mitteilung stellt Werbung im Sinne der Verordnung (EU) 2017/1129 („Prospektverordnung“) und der Delegierten Verordnung (EU) 2019/979 dar. Bei dieser Mitteilung handelt es sich weder um einen Wertpapierprospekt noch um ein Angebot zum Verkauf oder um eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Teilschuldverschreibungen (die „Teilschuldverschreibungen“) der UBM Development AG („UBM“ oder die „Emittentin“). Diese Mitteilung stellt weder eine Finanzanalyse in Bezug auf Finanzinstrumente, noch eine auf Finanzinstrumente bezogene Anlageberatung oder eine auf Finanzinstrumente bezogene Empfehlung dar. Ein öffentliches prospektpflichtiges Angebot von Teilschuldverschreibungen der UBM erfolgt ausschließlich in Österreich, Deutschland und Luxemburg (das „Angebot“) an dort ansässige Anleger auf Grundlage eines gemäß Prospektverordnung erstellten Wertpapierprospekts, der von der österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde gebilligt, in der vorgesehenen Weise veröffentlicht und nach Deutschland und Luxemburg notifiziert wurde, sowie allfälliger Nachträge dazu (zusammen der „Prospekt“). Die Billigung des Prospekts und der Nachträge sind nicht als Befürwortung der angebotenen Teilschuldverschreibungen zu verstehen. Der Prospekt und die Nachträge wurden in elektronischer Form auf der Internetseite der Emittentin, unter www.ubm-development.com, Submenü „investor relations.“, Unterpunkt „anleihen.“, veröffentlicht und sind unter https://www.ubm-development.com/de/investor-relations/ anleihen/2750-ubm-anleihe- 2019-2025/ abrufbar sowie am Sitz der Emittentin, Laaer-Berg-Straße 43, 1100 Wien, kostenlos erhältlich. Im Zusammenhang mit dem Angebot der Teilschuldverschreibungen sind ausschließlich die Angaben im Prospekt und in den Nachträgen verbindlich, die Angaben dieser Werbemitteilung sind unverbindlich. Anleger sollten sich daher vor ihrer Anlageentscheidung mit dem Inhalt des Prospekts und den Nachträgen vertraut machen, insbesondere mit den Hinweisen auf Risiken, Steuern und Interessenkonflikte, um die potenziellen Risiken und Chancen der Investitionsentscheidung vollends zu verstehen und sich persönlich unter Berücksichtigung ihrer persönlichen Vermögens- und Anlagesituation eingehend beraten lassen. Eine Veranlagung in Teilschuldverschreibungen unterliegt Risiken. Anleger tragen das Bonitätsrisiko der Emittentin. Im Insolvenz- und/oder Liquidationsfall der Emittentin können auf Zinsen und/oder Kapital zahlbare Beträge geringer sein; auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals ist in diesen Fällen möglich.

Credit: Semper idem Underberg AG

# „Der Trend geht zu Produkten mit geringerem Alkoholgehalt und weniger Zucker“

## Interview mit Underberg-Vorstand Ralf Brinkhoff

**Die Semper idem Underberg AG begibt eine neue sechsjährige Unternehmensanleihe (ISIN: DE000A2YPAJ3) mit einem Volumen von bis zu 60 Mio. Euro. Der Zinskupon wird dabei zwischen 4,00% bis 4,25% p.a. liegen. Aktuell läuft ein Umtauschangebot an Alt-Anleiheinhaber, die Zeichnungsfrist für das öffentliche Angebot startet am 7. November. Wir haben mit dem Vorstand der Semper idem Underberg AG, Ralf Brinkhoff, über die neue Anleihen-Emission gesprochen.**

**Anleihen Finder:** Sehr geehrter Herr Brinkhoff, nutzt die Semper idem Underberg AG die derzeit guten Bedingungen am KMU-Anleihen-Markt für eine „vorgezogene“ Anleihen-Emission?

**Ralf Brinkhoff:** Genau, mit der Emission unserer neuen Anleihe 2019/2025 wollen wir zwei unserer bestehenden Anleihen, die im Jahr 2020 und 2021 auslaufen, frühzeitig refinanzieren und somit unsere Fälligkeitsstruktur optimieren. Wir haben uns in

Credit: Semper idem Underberg AG

den vergangenen Jahren als verlässlicher Anleiheemittent am Kapitalmarkt etabliert und bieten mit der Neuemission sowohl institutionellen Investoren als auch Privatanlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit einer jährlichen Verzinsung zwischen 4,00 % und 4,25 %.

**Anleihen Finder:** Wofür sollen die Anleihen-Mittel abseits der geplanten Refinanzierungen verwendet werden? Wo muss Underberg aktuell konkret investieren?

**Ralf Brinkhoff:** Neben der vollständigen Refinanzierung der beiden Anleihe 2015/2020 und 2014/2021 wollen wir auch künftig weiter in die Entwicklung neuer Produkte und Produktinnovationen, in den Vertrieb sowie in die Standortverlagerung und -optimierung investieren.

**Anleihen Finder:** Das EBITDA lag im vergangenen Geschäftsjahr 2018/19 etwas hinter dem Vorjahr zurück. Was sind die Gründe für den leichten Rückgang?

**Ralf Brinkhoff:** Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir auf Konzernebene einen Umsatzanstieg um über 4,5 Mio. Euro auf insgesamt 129,9 Mio. Euro erzielt. Das EBITDA lag mit 14,4 Mio. Euro in etwa auf Vorjahresniveau. Allerdings sind hier auch Sondereffekte in Form von Aufwendungen für Neustrukturierungen innerhalb der Underberg Gruppe in Höhe von rund 2,3 Mio. Euro enthalten. Bereinigt um diese Sondereffekte liegt das EBITDA mit 16,7 Mio. Euro bzw. 15,2 % deutlich über Vorjahr. Die EBITDA-Marge konnten wir kontinuierlich auf nun 12,9 % verbessern. Auch unser Total Net Debt/EBITDA, also das Verhältnis von Nettofinanzverbindlichkeiten zu EBITDA, konnten wir hierdurch im vergangenen Geschäftsjahr deutlich von 5,1 auf 4,1 verbessern.

**Anleihen Finder:** Welche Marken sind die operativen Zugpferde des Unternehmens? Wie entwickeln sich die Absatzmärkte im Allgemeinen?

## „Deutschland verzeichnet innerhalb Europas den größten Pro-Kopf-Konsum für Spirituosen“

**Ralf Brinkhoff:** Unser Heimatmarkt Deutschland verzeichnet innerhalb Europas den größten Pro-Kopf-Konsum für Spirituosen mit rund 5,4 Liter pro Jahr und weist eine sehr stabile Entwicklung über die letzten Jahre auf. Wir sehen ein Wachstum in allen Bereichen – vor allem in der Gastronomie aufgrund von neuen Trends. Gute Bedingungen also für unsere Eigen- und Distributionsmarken, die sich eines hohen Bekanntheitsgrads erfreuen. Von besonderer Relevanz sind unsere starken Kernmarken Underberg, Asbach und PITÚ. Mit diesen halten wir die deutsche Marktführerschaft inne und wurden bereits mehrfach mit dem „World Spirit Award“ für Qualität ausgezeichnet. Auch unsere weiteren Eigenmarken wie beispielsweise XUXU, Grasovka, Riemerschmid (Bar- und Fruchtsirupe) sowie Sangrita sind in ihren Segmenten sehr gefragt. Gleiches gilt für unsere Distributionsmarken wie Amarula, Southern Comfort oder seit Sommer dieses Jahres auch das bekannte Sortiment aus dem Hause BOLS.

**Anleihen Finder:** Inwieweit hat sich das Verbraucherverhalten

Credit: Semper Idem Underberg AG

in den letzten Jahren verändert? Was beobachten Sie dahingehend und wie steuern Sie dem intern entgegen?

**Ralf Brinkhoff:** Wir sehen einen Trend zu frischen und jungen Produkten bei geringerem Alkoholgehalt sowie nachhaltigen Produkten mit weniger bzw. ohne Zucker. Mit unseren neuen Produkten Asbach Aperitif sowie PITU Caipirinha, Erdbeere und Batida folgen wir diesem Trend und verjüngen unsere Marken. Zudem verfolgen wir bei Underberg konsequent die Themen „Natürlichkeit", „ohne Zucker" sowie „Nachhaltigkeit" und profitieren von unserer langjährigen Kräuterkompetenz.

**Anleihen Finder:** Kommen wir nochmal zur Anleihe: Neben einem öffentlichen Angebot wird es auch ein Umtauschangebot geben. Was bieten Sie Ihren Investoren diesbezüglich an?

**Ralf Brinkhoff:** Das Umtauschangebot gilt sowohl für Investoren der Anleihe 2015/2020 als auch der Anleihe 2014/2021. Das Umtauschverhältnis beträgt 1:1, für jede umgetauschte Anleihe erhält der Investor also eine neue Anleihe 2019/2025. Darüber hinaus bieten wir Inhabern der beiden Anleihen 2015/2020 und 2014/2021, die am Umtausch teilnehmen, einen attraktiven Barausgleich in Höhe von 15,00 Euro je Stück der Anleihe 2015/2020 bzw. 27,50 Euro je Stück der Anleihe 2014/2021. Dazu kommen dann noch die jeweils fälligen Stückzinsen.

**Anleihen Finder:** Die neue Anleihe wird mindestens mit 4,00 % p.a. verzinst. Aus welchen Töpfen sollen die Zinszahlungen gespeist werden und welche Sicherheiten können Sie Ihren Investoren dabei anbieten?

## „Verfügen über eine Liquidität von 24 Mio. Euro"

**Ralf Brinkhoff:** Die Zinszahlungen für die neue Anleihe finanzieren wir aus unserem laufenden Cashflow. Darüber hinaus verfügen wir über eine hohe Liquidität von rund 24 Mio. Euro, die wir gezielt für Investitionen in Wachstum, Innovationen, Produktion und Digitalisierung einsetzen wollen. Die neue Anleihe ist, wie unsere bisherigen Anleihen auch, mit den gängigen Schutzrechten, wie Drittverzug, Negativverpflichtung, Kontrollwechsel und Veräußerungsbeschränkungen ausgestattet.

**Anleihen Finder:** Mit der neuen Anleihe sind vorerst vier Underberg-Unternehmensanleihen auf dem Markt - wie hoch ist die Gesamtverschuldung des Unternehmens aktuell und wie gestaltet sich das Verhältnis Fremd-/Eigenkapital?

**Ralf Brinkhoff:** Mit der Emission unserer neuen Anleihe wird die Gesamtverschuldung bis zur geplanten vorzeitigen Rückzahlung der Anleihen 2015/2020 und 2014/2021 nur kurzfristig ansteigen. Nach der vollständigen Rückzahlung befinden sich unsere Finanzverbindlichkeiten, die wir in den letzten Jahren kontinuierlich reduziert haben, wieder auf einem ähnlichen Niveau wie heute. Unser Eigenkapital beläuft sich zum Ende unseres Geschäftsjahres 2018/2019 auf 63,8 Mio. Euro, was einer Eigenkapitalquote von rund 29 % entspricht. Unser Total Debt/Capital per 31. März 2019 beträgt 0,6. Das Net Debt/EBITDA hat sich von 5,1 auf 4,1 weiter verbessert.

**Anleihen Finder:** Warum bleibt die Anleihe für Underberg ein wesentlicher Bestandteil des Finanzierungsmixes?

## „Verlässlicher Emittent mit starker Sekundärmarktperformance“

**Ralf Brinkhoff:** Wir haben in den letzten Jahren sehr positive Erfahrungen mit dem Kapitalmarkt gemacht und uns seit 2011 als verlässlicher Anleiheemittent mit einer starken Sekundärmarktperformance etabliert. Wir blicken auf eine solide Investorenbasis, die uns ihr Vertrauen bereits seit der Begebung unserer ersten Anleihe schenkt. Auch in Zukunft möchten wir diese vertrauensvolle Basis nutzen. Unternehmensanleihen werden daher auch weiterhin ein wesentlicher Bestandteil unserer Finanzierung bleiben.

**Anleihen Finder:** Welche unternehmerischen Ziele strebt Underberg in den kommenden Jahren an?

**Ralf Brinkhoff:** Mit den erfolgreichen Optimierungen und Neuaufstellungen in der Vergangenheit konnten wir unsere „Corporate Fitness“ deutlich verbessern. Dies erkennt man an unseren guten Kennzahlen. Hierauf aufbauend haben wir nun die Zielsetzung durch neue Produkte, wie in diesem Jahr mit unserem Asbach Aperitif, PITU Caipirinha/Erdbeere und Batida sowie Innovationen nachhaltiges profitables Wachstum national und international zu erzielen. Unsere Investitionen in Marketing, Produktentwicklung, den Produktionen sowie der Digitalisierung werden uns hierbei helfen. Dies schließt den weiteren Ausbau unserer nationalen und internationalen Vertriebsstrukturen ein.

**Anleihen Finder:** Ihr Schluss-Plädoyer: Warum ist die neue Underberg-Anleihe sowohl für die Emittentin als auch für Anleger ein lohnendes Investment?

**Ralf Brinkhoff:** Für uns als Emittentin bietet die neue Anleihe den Vorteil, dass wir – wie schon erwähnt – eine Möglichkeit haben, unsere beiden 2020 und 2021 fälligen Anleihen frühzeitig refinanzieren zu können. So optimieren wir die Fälligkeitsstruktur unserer Finanzverbindlichkeiten und können gleichzeitig unsere Finanzierungskosten nachhaltig deutlich reduzieren. Unsere bisherigen Anleiheinvestoren profitieren von einer attraktiven Umtauschprämie im Rahmen unseres freiwilligen Umtauschangebots und – ebenso wie unsere neuen Investoren – von einer attraktiven Investitionsmöglichkeit im anhaltenden Niedrigzinsumfeld.

**Anleihen Finder:** Besten Dank für das Gespräch, Herr Brinkhoff.

Anzeige

Werbung

JETZT ZEICHNEN!

Die neuen Anleihen der SeniVita Social Estate AG – einem der führenden Entwickler von Pflegeimmobilien in Deutschland

SeniVita®

+ 7 % und 9 % Zinsen
+ Zeichnungsfrist bis 13. November 2019
+ Zeichnung über ihre Bank oder über Direct Place der Frankfurter Wertpapierbörse

**Schuldverschreibung 2019/2023:**
ISIN: DE000A2YPAL9
WKN: A2YPAL
**Gesamtnennbetrag:**
bis zu EUR 20.000.000
**Zinssatz: jährlich 7 %**
**Laufzeit: 4 Jahre**
grundschuldlich besichert

**Schuldverschreibung 2019/2024:**
ISIN: DE000A2YPAM7
WKN: A2YPAM
**Gesamtnennbetrag:**
bis zu EUR 10.000.000
**Zinssatz: jährlich 9 %**
**Laufzeit: 5 Jahre**
unbesichert

**Nur für die Inhaber unserer Wandelanleihe 2015/2020: Jetzt tauschen: 30 Euro Prämie**
(Umtauschfrist bis 08.11.2019)

**Interesse?** Der vollständige Wertpapierprospekt steht unter www.senivita-social-estate.de/anleihe.html zum Download zur Verfügung.

AltenPflege 5.0

SeniVita Social Estate AG, Wahnfriedstraße 3, 95444 Bayreuth, www.sse-ag.de

**Wichtiger Hinweis:** Der Wertpapierprospekt ist einsehbar unter https://www.senivita-social-estate.de/anleihe.html sowie auf der Webseite der Luxemburger Wertpapierbörse (www.bourse.lu). Die Billigung durch die CSSF ist nicht als Befürwortung der angebotenen Wertpapiere zu verstehen. Potenzielle Anleger sollten den Prospekt lesen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen der Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, vollends zu verstehen.

## UBM-Anleihe 2019/25

| | |
|---|---|
| **Emittentin** | UBM Development AG |
| **ISIN** | AT0000A2AX04 |
| **Volumen** | bis zu 50 Millionen Euro (Aufstockungsmöglichkeit bis zu 120 Mio. Euro) |
| **Zinskupon** | 2,75% p.a. |
| **Zinszahlung** | jährlich am 13.11. |
| **Laufzeit** | 6 Jahre |
| **Valuta** | 13.11.2019 |
| **Endfälligkeit** | 13.11.2025 |
| **Umtauschphase** | 15.10 – 31.10.2019 |
| **Zeichnung** | 04.11. – 08.11.2019 |
| **Mindestzeichnungssumme** | 500 Euro |
| **Börsen-Listing** | Börse Wien |

## Underberg-Anleihe 2019/25

| | |
|---|---|
| **Emittentin** | Semper Idem Underberg AG |
| **ISIN** | DE000A2YPAJ3 |
| **Volumen** | bis zu 60 Millionen Euro |
| **Zinsspanne** | 4,00 % – 4,25 % p.a. |
| **Zinszahlung** | jährlich am 18.11. |
| **Laufzeit** | 6 Jahre |
| **Valuta** | 18.11.2019 |
| **Endfälligkeit** | 18.11.2025 |
| **Umtauschphase** | 23.10 – 06.11.2019 |
| **Zeichnung** | 07.11. – 12.11.2019 |
| **Mindestzeichnungssumme** | 1.000 Euro |
| **Börsen-Listing** | Börse Frankfurt |

## SeniVita-Anleihe 2019/23

| | |
|---|---|
| **Emittentin** | SeniVita Social Estate AG |
| **ISIN** | DE000A2YPAL9 |
| **Volumen** | bis zu 20 Millionen Euro |
| **Zinsspanne** | 7,00 % p.a. |
| **Zinszahlung** | jährlich am 15.11. |
| **Laufzeit** | 4 Jahre |
| **Valuta** | 15.11.2019 |
| **Endfälligkeit** | 15.11.2023 |
| **Umtauschphase** | 24.10 – 08.11.2019 |
| **Zeichnung** | 24.10. – 13.11.2019 |
| **Mindestzeichnungssumme** | 1.000 Euro |
| **Börsen-Listing** | Börse Frankfurt |

## SeniVita-Anleihe 2019/24

| | |
|---|---|
| **Emittentin** | SeniVita Social Estate AG |
| **ISIN** | DE000A2YPAM7 |
| **Volumen** | bis zu 10 Millionen Euro |
| **Zinsspanne** | 9,00 % p.a. |
| **Zinszahlung** | jährlich am 15.11. |
| **Laufzeit** | 5 Jahre |
| **Valuta** | 15.11.2019 |
| **Endfälligkeit** | 15.11.2024 |
| **Umtauschphase** | 24.10 – 08.11.2019 |
| **Zeichnung** | 24.10. – 13.11.2019 |
| **Mindestzeichnungssumme** | 1.000 Euro |
| **Börsen-Listing** | Börse Frankfurt |

# „Bei Mittelstandsanleihen wird das Kreditrisiko angemessen bezahlt“

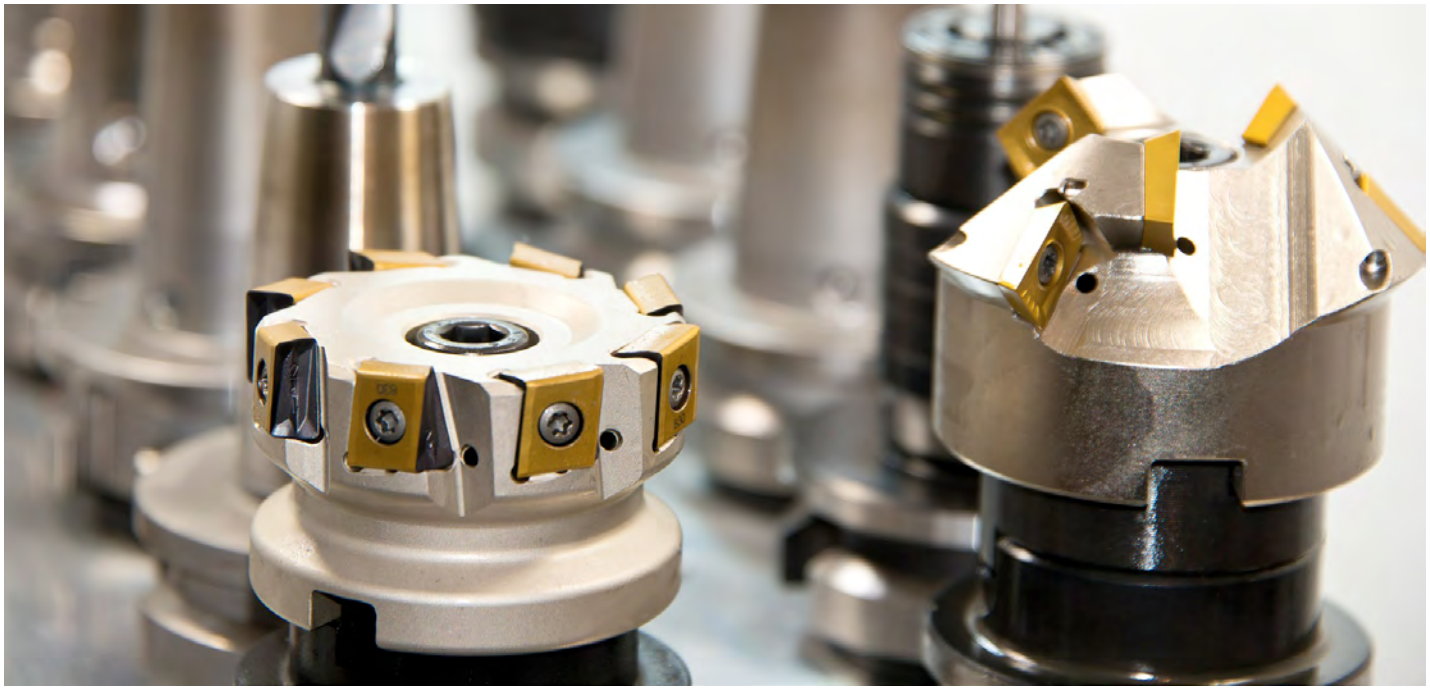
## Interview mit Hans-Jürgen Friedrich, KFM Deutsche Mittelstand AG

**Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS erfreut sich weiterhin einer hohen Nachfrage von privaten Anlegern und institutionellen Investoren. Das Fondsvolumen überstieg unlängst die 180 Mio. Euro-Marke. Dabei spielt auch die qualitativ hochwertige Emissionstätigkeit am KMU-Anleihen-Markt und das positive Marktklima eine entscheidende Rolle. Wir haben mit Hans-Jürgen Friedrich, Vorstand der KFM Deutsche Mittelstand AG und Initiator des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS, über die aktuelle Entwicklung am Markt gesprochen.**

Anleihen Finder: Hallo Herr Friedrich, der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS nimmt Woche für Woche ausgeprägt an Volumen zu. Schildern Sie uns doch einige aktuelle Eckdaten des Fonds - wie hoch ist das Fondsvolumen derzeit und wie performt der Fonds in 2019?

Hans-Jürgen Friedrich: Seit dem Auflagedatum vom 25.11.2013 wurde das Fondsvermögen auf aktuell rund 182 Mio. Euro aufgebaut. Die erfreuliche Wertentwicklung der letzten Jahre konnte auch im laufenden Kalenderjahr weiter fortgeführt werden. Zum 25.10.2019 liegt die Wertentwicklung bei 25,47 % bzw. bei 4,07 % p.a. Auch mit anderen wichtigen Kennzahlen wie der Volatilität und dem Sharpe Ratio kann der Fonds überzeugen.

Für das laufende Kalenderjahr wird der Fonds ein weiteres Mal eine Ausschüttungsrendite oberhalb von 4% erwirtschaften und im März kommenden Jahres an die Anleger auszahlen. Zum zweiten Mal in Folge wurde der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS von den GBC-Analysten als Hidden-Champion Fonds gekürt und Morningstar beurteilt den Fonds mit den bestmöglichen 5 Sternen.



**Anleihen Finder:** Woher kommt das (viele neue) Geld für den FONDS?

**Hans-Jürgen Friedrich:** Wir freuen uns über das Vertrauen und den Zuspruch der privaten und institutionellen Anleger. Die Zusammenarbeit mit Finanzinstituten, Sparkassen, Volksbanken und Vermögensverwaltern spielt dabei eine wesentliche Rolle. So hat zum Beispiel die Comdirekt nach einer umfangreichen Prüfung den Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS im Frühjahr dieses Jahres in die TOP-25 Liste aufgenommen. Bei der FondsDISCOUNT, einer der führenden, unabhängigen Fondsvermittlern im Internet, wird der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS sehr nachgefragt und wird aktuell als Top-Seller in der Liste der Rentenfonds ausgewiesen. Seit Anfang des Jahres wird der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS auch bei Stiftungen und Family Offices verstärkt als Zinsbaustein genutzt. Aktuell steht eine Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Volks- und Raiffeisenbanken im Fokus.

**Anleihen Finder:** Vor einem Jahr sagten Sie uns, dass das Fondsvolumen bei 250 Mio. Euro „gedeckelt" werden muss, um für die Anleger profitabel zu sein. Bleibt es dabei oder ist doch noch mehr möglich?

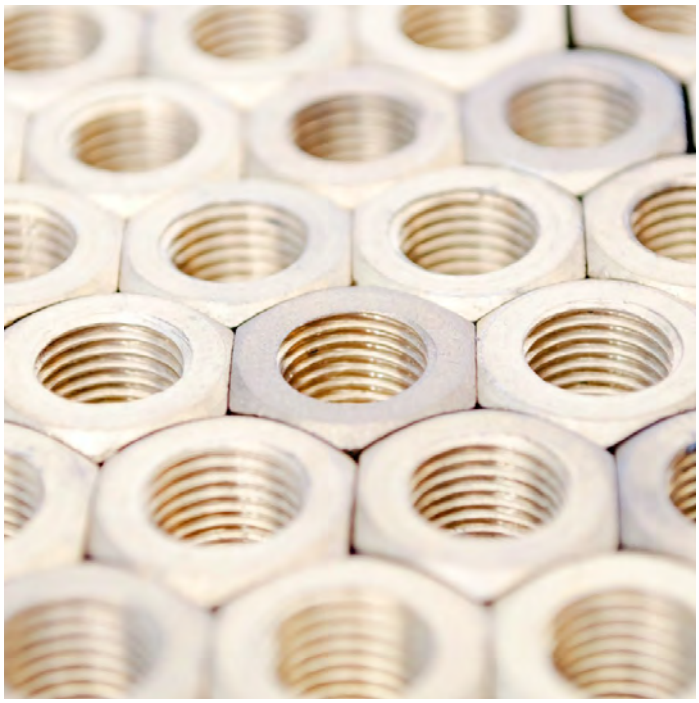
## „Angebot von Unternehmensanleihen des Mittelstandes wird sich weiter ausweiten"

**Hans-Jürgen Friedrich:** Die Anzahl der Neuemissionen in diesem Jahr und das Interesse von vielen mittelständischen Unternehmen an einer Emission stimmt uns zuversichtlich, dass sich das Angebot von Unternehmensanleihen des Mittelstandes weiter ausweitet. Die Einführung von BASEL IV könnte diesen Trend noch beschleunigen. Eine weitere Ausweitung des Fondsvolumens ohne Renditeeinbußen für die bestehenden Anleger ist daher erreichbar.

**Anleihen Finder:** Der Mittelstandsanleihen-Markt hat sich in 2019 sehr positiv entwickelt. Auch neue Emittenten kommen wieder vermehrt auf den Markt. Woran liegt das Ihrer Meinung nach?

## „Anleihen werden immer professioneller strukturiert"

**Hans-Jürgen Friedrich:** Wie bereits erwähnt werden über die Einführung von BASEL IV die Kreditvergabebedingungen für Unternehmen ein weiteres Mal verschärft. Auf die negativen Folgen der Kreditversorgung hat der Bankenverband ja im Juni aufmerksam gemacht. Diese regulatorische Entwicklung ist aus meiner Sicht ein wichtiger Punkt. Die Unternehmen müssen sich mit alternativen Finanzierungsmöglichkeiten auseinandersetzen, um ihre Passivseite für die Zukunft wetterfest zu machen. Der Anleihen-Baustein ist eine interessante Alternative. Außerdem stellen wir fest, dass die Anleihen immer professioneller strukturiert und mit anlegerfreundlichen Bedingungen ausgestattet werden. Darüber hinaus ist eine



deutliche Verbesserung der Finanzmarktkommunikation und des Investorendialogs seitens der Emittenten und der emissionsbegleitenden Banken mit den Anlegern erkennbar.

**Anleihen Finder:** Mit dem KFM-Scoring-Verfahren und den von der KFM neudefinierten Transparenz-Standards im Fonds-Bereich haben Sie und Ihr Team sich zu einem der wichtigsten Player am KMU-Anleihen-Markt entwickelt. Was war Ihre Motivation für diesen Weg?

**Hans-Jürgen Friedrich:** Wir sind davon überzeugt, dass ein Anleger das Recht hat zu erfahren, wie und in welchen Titeln sein Geld angelegt wird. Nur so kann er ja die Leistungen des Assetmanagements und die erzielten Anlageerfolge nachvollziehen. Und nur auf dieser Basis kann aus unserer Sicht Vertrauen entstehen und erhalten werden. Ich gebe zu, dass diese Transparenz mit Fleißarbeit verbunden ist. Im digitalen Zeitalter ist diese Transparenz über das Internet, Pressemitteilungen und über E-Mail kostengünstig darzustellen. Die zahlreichen positiven Rückmeldungen von den Anlegern des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS und Beratern der Banken und Finanzinstituten bestätigen unsere Arbeit. Sie ist für uns ein zentrales Thema und wir werden Sie auch in Zukunft konsequent fortführen.

**Anleihen Finder:** Im Fondsportfolio befinden Sich immer mehr Anleihen. Das bedeutet, die Unternehmensanalysen nehmen an Häufigkeit und Masse stetig zu. Wie hat sich die KFM Deutsche Mittelstand AG dahingehend (neu) aufgestellt?

**Hans-Jürgen Friedrich:** Wir haben mit zwei weiteren erfahrenen Analysten das Team seit Oktober verstärkt. Die organisatorischen Abläufe wurden in den vergangenen Monaten optimiert. Unsere Mitarbeiter werden regelmäßig weitergebildet und die Zusammenarbeit mit externen Kooperationspartnern, wie z.B. Ratingagenturen und EDV-Dienstleistern wurde intensiviert. Die eigene Organisations- und Personalstruktur wird fortlaufend durch das Management überprüft. Wir sind auch für das kommende Wachstum gut aufgestellt.

**Anleihen Finder:** Die Liquidität im Handel von kleinen Mittelstandsanleihen ist meist gering. Das bedeutet, dass im Problemfall der Verkauf einer Position sehr schwierig ist. Wie rüsten Sie sich dafür?

## „Mit einer breiten Streuung wird eine Risikominimierung angestrebt“

**Hans-Jürgen Friedrich:** Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS ist breit gestreut über verschiedene Branchen und Laufzeiten in über 80 Anleihen investiert. Mit dieser breiten Streuung wird eine Risikominimierung angestrebt. Das Management überwacht zudem fortlaufend alle Anleihen. Ziel ist es frühzeitig eine negative Bonitätsentwicklung zu erkennen, damit das Assetmanagement rechtzeitig taktische Handlungsoptionen nutzen kann. Dennoch ist der Deutsche Mittelstandsanleihen Fonds von Kursrückschlägen einzelner Anleihen oder einem möglichen Ausfall nicht befreit. Mit einer breiten Streuung und einem soliden, laufenden Zinspuffer ist der Deutsche Mittelstandsanleihen Fonds aber widerstandsfähiger gegen solche Entwicklungen. Das kann an der Wertentwicklung der letzten Jahre gut abgelesen werden. Die Zusammenarbeit des Assetmanagements mit vielen Wertpapierhandelshäusern in Europa ist eine weitere wichtige Grundlage, wenn es darum geht eine Position in einem schwierigen Umfeld zu verkaufen.

**Hier finden Sie eine Portfolio-Übersicht aller aktuellen Investments des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS.**

**Anleihen Finder:** Das Analysehaus GBC Research hat den Dt. Mittelstandsanleihen FONDS - wie von Ihnen bereits erwähnt - mit 5 von 5 möglichen GBC-Falken bewertet und ihn damit zusammen mit acht weiteren Fonds als „GBC Fonds Champions 2019“ identifiziert. Was sagt diese Auszeichnung aus?

## „Gütesiegel für die Qualität der Arbeit“

**Hans-Jürgen Friedrich:** Diese Beurteilung ist ein weiteres Gütesiegel für die Qualität der Arbeit. Insgesamt wurden 9.000 Publikumsfonds bewertet, von denen nur 9 Fonds als Hidden-Champion-Fonds ausgezeichnet wurden. Sie ist aus meiner Sicht deshalb besonders hervorzuheben, da dieses Gütesiegel das zweite Mal in Folge vergeben wurde. Die GBC-Beurteilung korrespondiert auch mit der Bewertung von Morningstar. Seit nunmehr 26 Monaten in Folge wird der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS mit 5 von 5 möglichen Sternen bewertet.

**Anleihen Finder:** Zu einem anderen Thema: Sie gehören auch zum ehrenamtlichen Vorstand des Interessenverbandes Kapitalmarkt KMU. Welche Ziele verfolgt der Verband und warum ist er für KMUs so wichtig?

**Hans-Jürgen Friedrich:** Der am 30. August 2017 gegründete Interessenverband kapitalmarktorientierter kleiner und mittlerer Unternehmen e.V. mit Sitz in Frankfurt am Main setzt sich für die Verbesserung der maßgeblichen Rahmenbedingungen für kleinere und mittlere Unternehmen bei der Kapitalmarktfinanzierung ein und tritt aktiv für die Belange des kapitalmarktorientierten Mittelstandes im Dialog mit der Politik, den Gesetzgebungsorganen, den Aufsichtsbehörden, den Institutionen des Kapitalmarkts, den Interessenverbänden und der Öffentlichkeit ein. Mitglieder sind mittelständische Unternehmen, Dienstleister, Finanzinstitute und Medien.

**Anleihen Finder:** Warum sollten kapitalmarkt-orientierte mittelständische Unternehmen dem Verband beitreten?

**Hans-Jürgen Friedrich:** Auf der einen Seite benötigen mittelständische Unternehmen dringend einen Fürsprecher in der Politik, wenn es um das Regelwerk zum Eintritt in den Kapitalmarkt geht. Auf der anderen Seite fordern emissionsbegleitende Banken, Börsenplätze, Investoren und Anleger ein Regelwerk, das in der Praxis umsetzbar ist und dazu beiträgt, dass Finanzierungsmittel den Mittelstand erreichen. Der Verband leistet hier einen wichtigen Beitrag und das mit vielen ehrenamtlichen Mitstreitern. Mittelständische Unternehmen können und sollten sich hier mit Ihren gemachten Erfahrungen, Ideen und Verbesserungsvorschlägen einbringen. Die zahlreichen Erfolge des KMU-Verbandes in den Gesetzgebungsverfahren sprechen für ein aktives Mitwirken.

**Anleihen Finder:** Abschließend: Wie sehen Sie generell die weitere Entwicklung und die Chancen von KMU-Anleihen im gegenwärtigen globalen Kapitalmarktumfeld und der EZB-Zinspolitik?

## „Marktmechanismen außer Kraft gesetzt“

**Hans-Jürgen Friedrich:** Wir stellen fest, dass bei Staatsanleihen oder den großen Industrieanleihen, die Marktmechanismen durch die Zinspolitik und die Ankaufprogramme der Europäischen Zentralbank außer Kraft gesetzt worden sind. Die Zinskupons und Renditen solcher Anleihen befinden sich deutlich unter der Inflationsrate. Ab dem 01. November soll das Anleihen-Aufkaufprogramm der EZB wieder starten. Eine weitere Risiko-Rendite-Verzerrung ist damit möglich. Bei Mittelstandsanleihen finden wir dagegen Zinssätze, bei denen das Kreditrisiko angemessen bezahlt wird. Die gezahlten Zinsen decken nach Steuern die Kosten und die Inflationsrate. Der Zinspuffer auf diesen Anleihen ist angemessen, so dass der Investor sein Anleihen-Portfolio unter dem Aspekt der Risikovorsorge für etwaige Kursverluste oder Ausfälle vorsorgend steuern kann. Nach meiner Meinung werden sich weitere Fixed-Income-Investoren intensiver mit Investments in Mittelstandsanleihen beschäftigen. Die Nachfrage des inländischen Anlegerpublikums nach Mittelstandsanleihen könnte auf dieser Grundlage weiter steigen.

**Anleihen Finder:** Herr Friedrich, besten Dank für das Gespräch. ■

## PCC SE bietet nächsten 4,00%-Minibond (A2YN1K) ab 5.000 Euro Mindestanlage an

Credit: PCC SE

**Anleihe, Nummer 71 – die PCC SE ist abermals am KMU-Anleihen-Markt aktiv und hat zum 22. Oktober 2019 eine neue Anleihe mit einer Verzinsung von 4,00 % p.a. und einem Gesamtvolumen von bis zu 30 Mio. Euro emittiert.**

**ANLEIHE CHECK:** Zu zeichnen ist die neue PCC-Anleihe ab einer Mindestanlage von 5.000 Euro (Stückelung: 1.000 Euro) spesenfrei direkt über die PCC SE, bis zum 31. Oktober 2019 stückzinsfrei zum Kaufkurs von 100%. Ab dem 1. November 2019 beträgt der Kaufkurs bis auf Weiteres 100% zzgl. Stückzinsen. Die Zinszahlung von 4,00% p.a. erfolgt quartalsweise. Endfällig wird die Anleihe am 1. Februar 2025.

### 71 Anleihen emittiert

Anleihen begibt die PCC bereits seit über 20 Jahren. Mit der Ausgabe von PCC-Wertpapieren hat sich die Duisburger Beteiligungsgesellschaft ein flexibles und bankenunabhängiges Finanzierungsinstrument geschaffen. Die Emissionserlöse ermöglichen es der PCC, Marktchancen schnell zu ergreifen und unmittelbar auf Investitionsgelegenheiten zu reagieren.

Seit der Erstemission am 1. Oktober 1998 platzierte die PCC bisher 70 Anleihen und einen Genussschein, von denen 50 Anleihen und der Genussschein bereits zurückgezahlt wurden. Die Neuemission ist somit die 71. Anleihe. Das Volumen der aktuell im Umlauf befindlichen Anleihen beträgt rund 364 Millionen Euro.

## UBM Development AG begibt sechsjährige 2,75 %-Anleihe

**Die österreichische UBM Development AG begibt aktuell eine neue sechsjährige Unternehmensanleihe (ISIN: AT0000A2AX04) mit einem Volumen von bis zu 50 Mio. Euro (Aufstockungsmöglichkeit bis zu 120 Mio. Euro). Die neue UBM-Anleihe 2019/25 hat eine Laufzeit von sechs Jahren und wird dabei mit 2,75% p.a. verzinst. Die Stückelung beträgt 500 Euro.**

Die Zeichnungsphase wird zwischen dem 4.11. und 8.11.2019 stattfinden, zudem findet aktuell ein Umtauschangebot für Alt-Anleger der im Jahr 2015 begebenen 4,25%-UBM-Anleihe 2015/20 (ISIN: DE000A18UQM6) im Umtauschverhältnis 1:2 statt.

### UBM hebt Jahres-Guidance 2019

Zuletzt hatte die UBM Development AG ihre bisherige Jahres-Guidance beim Ergebnis vor Steuern (EBT) um 18% auf 65 Mio. Euro erhöht. Der Nettogewinn (nach Steuern) wird bei 47-50 Mio. Euro erwartet. Grund für diese Anhebung ist nicht nur die gute Ergebnisentwicklung im ersten Halbjahr 2019, sondern auch die erfolgreichen Verkaufsaktivitäten und deren Ergebnisauswirkungen in der zweiten Jahreshälfte. Beide für 2019 geplanten Trade-Sales sowie der wichtigste Forward-Sale, das Wiener Büroprojekt QBC 1&2, wurden bereits unterzeichnet. Die UBM ist nicht nur für das Jahr 2019 optimistisch, sondern geht auch von einer nachhaltigen Anhebung des Gewinns in Zukunft aus.

## Hörmann Industries zahlt Anleihe 2016/21 (A2AAZG) vorzeitig zu 101,5% zurück

**Vorzeitige Kündigung – der Technologiespezialist Hörmann Industries GmbH hat nach der erfolgreichen Platzierung der neuen Anleihe 2019/24 fristgerecht alle ausstehenden Stücke der im November 2016 begebenen Unternehmensanleihe 2016/21 (ISIN: DE000A2AAZG8) vorzeitig gekündigt. Die Anleihe hatte ein Gesamtvolumen von 30 Mio. Euro und wurde mit einem Kupon von 4,50% p.a. verzinst.**

### Rückzahlung am 21. November 2019

Die vollständige Rückzahlung der ausstehenden Schuldverschreibungen erfolgt am 21. November 2019 zu 101,5% des Nennbetrages zuzüglich der bis zum 20. November 2019 einschließlich aufgelaufenen Zinsen. Hintergrund: Hörmann Industries hatte im Mai dieses Jahres seine neue 4,50%-Anleihe 2019/24 (WKN: A2TSCH) mit einem Gesamtvolumen von 50 Mio. Euro vollständig am Kapitalmarkt platziert.

Credit: Hörmann Industries GmbH

Anzeige

KAPITALMARKT
# KMU

AnleihenFinder
Die Plattform für Anleihen im Mittelstand

Bankhaus Scheich

Bank M
Repräsentanz der flatex Bank AG

börse münchen

BLÄTTCHEN FINANCIAL ADVISORY

BONDGUIDE
Das Portal für Unternehmensanleihen

BOND MAGAZINE
DAS MAGAZIN FÜR EMITTENTEN UND INVESTOREN AM ANLEIHENMARKT

BRINVESTOR

DEFAMA

DICAMA
Corporate finance one step ahead

EQS GROUP

eak
erlebnis akademie ag

EUROBODEN
ARCHITEKTURKULTUR

FACT

FCR Immobilien

FIN LAB

FORSA Geld- und Kapitalmarkt GmbH

GCI MANAGEMENT
CORPORATE FINANCE & PERFORMANCE

GoingPublicMedia
AKTIENGESELLSCHAFT

ICF BANK

Kapilendo

KFM
Deutsche Mittelstand AG

LIGHTHOUSE
CORPORATE FINANCE GMBH

Luther.

Markt
UND MITTELSTAND
DAS WACHSTUMSMAGAZIN

Media and Games
Invest plc

mwb
Wertpapierhandelsbank

NEBENWERTE Journal
Das Magazin für aktive Aktionäre

ODDO SEYDLER

one square

onoff
AKTIENGESELLSCHAFT

ROBUS

STERN
IMMOBILIEN AG

UNTERHALTUNGSELEKTRONIK AG

## Wir sind Mittelstand.
## Wir sind Kapitalmarkt.

Interessenverband Kapitalmarkt KMU.

Wann werden Sie Mitglied?

Kontakt:
Interessenverband kapitalmarktorientierter KMU e.V.
Herr Rechtsanwalt Ingo Wegerich (Präsident des Interessenverbandes)
Telefon: +49 69 27229 24875
E-Mail: ingo.wegerich@kapitalmarkt-kmu.de

www.kapitalmarkt-kmu.de

# „Müssen erst wieder Vertrauen aufbauen“

## SeniVita-Gründer Dr. Horst Wiesent im Gespräch

**Neue Anleihen aus dem Pflegeimmobilien-Bereich – die SeniVita Social Estate AG (SSE) begibt eine neue Anleihe in zwei unterschiedlichen Tranchen mit einem Gesamtvolumen von insgesamt bis zu 30 Mio. Euro. Damit soll die im kommenden Jahr fällige Wandelanleihe des Unternehmens zurückgeführt werden. Wir haben bei Dr. Horst Wiesent, Gründer der SeniVita-Unternehmensgruppe, nachgefragt.**

**Anleihen Finder:** Sehr geehrter Herr Dr. Wiesent, warum hat sich die SeniVita Social Estate AG aktuell für eine Anleihen-Emission entschieden? Zuletzt hatten Sie doch einen Börsengang angekündigt...

**Dr. Horst Wiesent:** Dabei bleibt es auch, wir bereiten gerade den Börsengang vor, auch um den Inhabern unserer Wandelanleihe die Möglichkeit zu bieten, in Aktien zu wandeln. Wir wissen jedoch auch von institutionellen Investoren, dass sie nicht in Aktien investieren können. Deshalb kam sozusagen aus dem Markt auch die Anregung, erneut Anleihen aufzulegen. Nicht zuletzt wollen wir damit auch auf Nummer sicher gehen, was die Refinanzierung unserer im Mai 2020 auslaufenden Wandelanleihe angeht.

**Anleihen Finder:** Für wann ist nun der Börsengang vorgesehen und warum streben Sie diesen weiterhin an?

**Dr. Horst Wiesent:** Wir arbeiten gerade daran und wollen den IPO nach Möglichkeit noch in diesem Jahr umsetzen, wobei sich das Platzierungsfenster auch noch in das neue Jahr dehnen könnte. Neben einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals wird mit dem IPO auch frisches Geld der SSE zufließen. Und die Inhaber der Wandelanleihe können die Option nutzen, Aktionäre der SSE zu werden.

Credit: SeniVita Social Estate AG

**Anleihen Finder:** Neben der Refinanzierung der Wandelanleihe - wofür sollen die Anleihen-Mittel noch genutzt werden?

## „Wollen im Jahr zwischen vier und zehn Pflegewohnanlagen verwirklichen“

**Dr. Horst Wiesent:** Wir erhoffen uns, dass die Emission der Anleihen und der IPO so erfolgreich verlaufen werden, dass neben der Refinanzierung der Wandelanleihe zusätzliche Liquidität im Unternehmen verbleibt, die wir für die laufenden Neubauprojekte einsetzen können. Unser Ziel ist es, darauf aufbauend unser Unternehmen danach so aufzustellen, dass wir angesichts des großen Bedarfs mittelfristig im Jahr zwischen vier und zehn Pflegewohnanlagen verwirklichen können.

**Anleihen Finder:** Warum haben Sie sich bei der Anleihen-Emission für zwei Tranchen mit unterschiedlichen Laufzeiten und unterschiedlichen Kupons entschieden? Was ist die Idee dahinter?

**Dr. Horst Wiesent:** Wir kommen damit den unterschiedlichen Bedürfnissen von Anleihen-Investoren entgegen. Deshalb haben wir eine besicherte Anleihe im Volumen von bis zu 20 Mio. EUR und eine unbesicherte im Volumen von bis zu 10 Mio. EUR aufgelegt, die im Vergleich dazu mit einem höheren Zinssatz ausgestattet ist. Damit wollen wir auch den Investoren der Wandelanleihe, die aufgrund ihrer Anlagestruktur nicht in Aktien wandeln können, die Möglichkeit bieten, weiter in der SSE investiert zu bleiben. Für uns bedeutet das zwar keinen direkten Cash-Zufluss, verringert aber indirekt einen Cash-Abfluss durch die Rückzahlung der Wandelanleihe zum 12. Mai 2020. Wir honorieren den Wechsel sogar mit einem Wechselbonus von 3% bzw. von 30€ je 1.000€ Anleihen-Nennbetrag.

**Anleihen Finder:** Beide Zinskupons liegen mit 7,00% und sogar 9,00% über dem Kupon der Wandelanleihe 2015/20 (6,50%). Sind das Strafzahlungen für die Entwicklungen der SeniVita-Gruppe in den letzten Jahren?

## „Der Preis dafür sind attraktivere Zinsen“

**Dr. Horst Wiesent:** Wir wollen damit einen Anreiz für Investoren schaffen, weiter in Wertpapieren der SeniVita Social Estate AG investiert zu bleiben. Die Kursentwicklung der Wandelanleihe in der Vergangenheit war sicher nicht zufriedenstellend. Wir haben die Ursachen dafür analysiert und unsere Schwächen erkannt. Im vergangenen und laufenden Jahr haben wir an deren Beseitigung gearbeitet. Wir sind uns aber bewusst, dass wir erst wieder Vertrauen bei einigen Investoren aufbauen müssen. Der Preis dafür sind für Investoren attraktivere Zinsen.

**Hier finden Sie den Wertpapierprospekt der SSE-Anleihen**

Credit: SeniVita Social Estate AG

**Anleihen Finder:** Können Sie uns nochmal kurz darlegen, wodurch die finanziellen Probleme der letzten Jahre entstanden?

**Dr. Horst Wiesent:** Auf einen einfachen Nenner gebracht: Unter der Verantwortung des im Juni 2018 abgelösten Managements wurden weniger Projekte realisiert als geplant, deshalb fielen in der Folge die Umsätze aus dem Verkauf der Pflegeimmobilien niedriger aus. Gleichzeitig entstanden operative Ineffizienzen, insbesondere in der Unternehmensentwicklung und bei neu gegründeten Pflegebetrieben. Zusammen mit weiteren Wertberichtigungen auf immaterielle Wirtschaftsgüter wurden Ergebnis und Eigenkapital der AG stark belastet.

**Anleihen Finder:** Wie hängen die verschiedenen Unternehmen der SSE miteinander zusammen? Wer profitiert dabei von wem und wo gibt es ein Abhängigkeitsverhältnis?

**Dr. Horst Wiesent:** Im Wesentlichen besteht die SeniVita Social Estate Gruppe aus drei Geschäftsbereichen:

1. Dem Geschäftsbereich **Immobilienmanagement**, der von der Konzeption über die Erstellung und die Vermarktung der Pflegeeinrichtungen durch die SSE AG betrieben wird
2. Dem Geschäftsbereich **der Ambulanten Pflege**, der von der SeniVita Ambulante Pflege gGmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der SSE, betrieben wird
3. Dem Geschäftsbereich **der Tagespflegen**, der von der SeniVita Tagespflege gGmbH, ebenfalls einer 100%igen Tochtergesellschaft der SSE, betrieben wird

Alle drei Geschäftsbereiche sind wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells der SeniVita Social Estate Gruppe und in hohem Maße voneinander abhängig. Die Tochtergesellschaften profitieren von der Muttergesellschaft dadurch, dass sie deren Verluste in der Anlaufphase oder in Phasen der Unterauslastung abfängt.

**Anleihen Finder:** Sie sind Mitte 2018 wieder zur SeniVita Social Estate AG zurückgekehrt - was hat sich seitdem verändert?

**Dr. Horst Wiesent:** Wir haben daran gearbeitet, die SSE wieder in die Spur zu bringen, das Management weitgehend ausgetauscht und identifiziert, wo wir neue Strukturen aufbauen müssen. Gleichzeitig haben wir mit Hochdruck daran gearbeitet, die Ursachen für die Verluste zu beseitigen. Daneben haben wir die SSE durch einen Kapitalschnitt und eine nachfolgende Eigenkapitalstärkung von 15 Mio. Euro finanziell gestützt. Darüber hinaus arbeiten wir auch weiter an der Optimierung von Prozessen insbesondere in den noch defizitären Tochtergesellschaften. Aktuell haben wir auch wieder eine gut gefüllte Projekt-Pipeline, die für die Zukunft gute Erträge erwarten lässt.

**Anleihen Finder:** 2018 war ein Verlustjahr für die SSE. Wie sehen die Zahlen in 2019 bislang aus?

## „Je mehr wir bauen können, desto besser wird unser Deckungsbeitrag“

**Dr. Horst Wiesent:** Im ersten und auch jetzt im dritten Quar-

tal haben wir durch Immobilienverkäufe gute Erträge erzielt. Das erste Geschäftshalbjahr 2019 stand im Zeichen der Stabilisierung der Finanz- und Vermögenslage sowie der Intensivierung der Bau- und Vermarktungsaktivitäten. Dies resultierte in einer kräftigen Zunahme der Umsatzerlöse auf 15,2 Mio. Euro (Vorjahr: 4,6 Mio. Euro). Das EBIT blieb mit -1,8 Mio. EUR noch negativ. Dabei waren Sondereffekte wie einmalige Wertberichtigungen auf immaterielle Wirtschaftsgüter und Forderungen an Tochtergesellschaften im Volumen von rund 2,4 Mio. Euro zu verzeichnen. Auch die Vorbereitungen des IPO und der Anleiheemission haben uns Geld gekostet. Ohne diese Einmal-Effekte hätte sich das EBIT auf +0,6 Mio. Euro belaufen. Wir gehen für 2019 insgesamt davon aus, dass das Ergebnis der SSE zwar nochmals negativ, aber deutlich besser als im Vorjahr sein wird. Dabei gilt immer zu beachten, dass durch den Projektcharakter des SSE-Geschäftsmodells der Gewinnbeitrag immer von der Zahl der fertiggestellten und vermarktbaren Wohnanlagen abhängig ist. Je mehr wir bauen können, desto besser wird unser Deckungsbeitrag.

**Anleihen Finder:** Der Bau von Pflege-Objekten für altersgerechtes Wohnen ist deutschlandweit gefragt. Können Sie uns Ihr Geschäftsmodell noch einmal kurz darlegen? Worin unterscheidet sich Ihr Modell dabei von anderen?

**Dr. Horst Wiesent:** Wir bieten eine Kombination von Projektentwicklung und Pflegedienstleistungen. Unsere Immobilienobjekte bieten hinsichtlich Ausstattung, Komfort und Vermarktbarkeit entscheidende Vorteile: Dazu gehören eine serielle, skalierbare Projektentwicklung, ständige technische Innovationen und die Verbindung von Tagespflege, ambulanten Diensten und seniorengerechten Wohnungen unter einem Dach. Unser Konzept der AltenPflege 5.0/6.0 zeichnet sich durch ein attraktives Preisverhältnis und hohe Qualität aus. Es verbindet ambulante und teilstationäre Versorgungskonzepte so, dass Bewohner nur für die Leistungen zahlen, die sie auch tatsächlich abrufen. Insgesamt sinkt so der Eigenanteil für Zuzahlungen und gleichzeitig steigt die Qualität des selbstbestimmten Wohnens in einer Einrichtung, die für jeden die richtige Pflege bieten kann.

**Anleihen Finder:** Zuletzt haben Sie auch Ihr Pflegenagebot erweitert. Wie äußert sich das?

## „Konzepte für Pflege und Wohnen unter einem Dach“

**Dr. Horst Wiesent:** Wir entwickeln unsere Konzepte für Pflege und Wohnen unter einem Dach ständig weiter. Aktuell umfasst das nicht nur größere Wohnungen für Paare, sondern auch Demenz- und Intensivpflege-Wohngemeinschaften. Zusammen mit spezialisierten Kooperationspartnern vor Ort bieten wir so in unseren neuen Einrichtungen die Möglichkeit für Senioren aller Pflegegrade, die bestmögliche Betreuung

Anzeige

zu bekommen. So können auch schwerstpflegebedürftige Menschen und Demenzkranke in ihrer gewohnten Umgebung bleiben.

**Anleihen Finder:** Wie sieht die aktuelle Projekt-Pipeline aus? Wie lange dauert durchschnittlich die Umsetzung der SSE-Projekte?

**Dr. Horst Wiesent:** Aktuell befinden sich zwei neue Standorte - Weidenberg und Königsberg - im Bau, die voraussichtlich im April 2020 den Betrieb aufnehmen werden. In der zweiten Jahreshälfte 2020 ist der Baubeginn von zwei weiteren Standorten mit einem Bauvolumen von rund 18,6 Mio. EUR geplant (Hof und Grettstadt) sowie eine Sanierung im Volumen von 1,5 Mio. EUR (Waldmünchen). Üblicherweise dauert es rund zwölf Monate vom Baubeginn bis zur erfolgreichen Vermarktung der Objekte.

**Anleihen Finder:** Kommen wir nochmal zur Anleihe: Bei der 7,00%-Tranche sprechen Sie von einem „Sicherheitentreuhandvertrag“ - was besagt dieser?

**Dr. Horst Wiesent:** Im Zusammenhang mit der Besicherung der Anleihe 2019/2023, insbesondere durch Grundpfandrechte, wurde eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Treuhänder bestellt. Der Treuhänder soll für die Besicherung der Forderungen der Anleiheinhaber unter anderem Grundpfandrechte auf den Immobilien im eigenen Namen aber für die Anleihegläubiger halten.

**Anleihen Finder:** Wie möchten Sie generell in Zukunft am Kapitalmarkt auftreten, um das Vertrauen ihrer Investoren (zurück) zu gewinnen?

## „Transparenz und wirtschaftlicher Erfolg als Basis für Vertrauen“

**Dr. Horst Wiesent:** Die Schlüsselworte sind Transparenz und wirtschaftlicher Erfolg als Basis für Vertrauen. Bei beidem haben wir durch die Vergangenheit bedingt noch Nachholbedarf. Doch wir kommen mit großen Schritten voran, wobei uns die Anleiheemission und der Börsengang enorm helfen. Grundsätzlich bewegen wir uns in einem konjunkturell weitestgehend unabhängigen Wachstumsmarkt mit einem Geschäftsmodell, das wir unverändert für vielversprechend erachten. Wir sind davon überzeugt und diese Überzeugung wollen wir mit Wort und Tat auch dem Kapitalmarkt vermitteln.

**Anleihen Finder:** Welche Ziele haben Sie persönlich mit der SeniVita Social Estate AG? Wo soll das Unternehmen in fünf Jahren stehen?

**Dr. Horst Wiesent:** Wir wollen ein kerngesundes Unternehmen mit positiven Ergebnissen und hohem Eigenkapital sein, dass nach Zurückzahlung der Anleihen über so viel Liquidität verfügt, dass Neubauprojekte über klassische Fremdfinanzierungen zu günstigen Zinssätzen finanziert werden können. Wir hoffen, dass sich dies auch im Kurs unserer noch zu begebenden Aktie widerspiegeln wird.

**Anleihen Finder:** Ihr Schluss-Plädoyer: Warum sollten Anleger der SeniVita Social Estate AG ihr Geld anvertrauen?

**Dr. Horst Wiesent:** Die SSE AG ist in den stabilen Wachstumsmärkten Pflege und Pflegeimmobilien tätig. Hier tragen wir nicht nur zur Lösung eines dringenden gesellschaftlichen Bedarfs bei, sondern schaffen auch eine neue Qualität von Angeboten. Mit unserem zukunftsweisenden Pflege- und Wohnkonzept „Betreutes Wohnen plus+ (AltenPflege 5.0/6.0)“ haben wir hohes Wachstumspotenzial.

**Anleihen Finder:** Herr Dr. Wiesent, besten Dank für das Gespräch.

## Emittentennews

» +++ NEUEMISSION +++ Schlote Holding GmbH gibt Anleihen-Debüt: Volumen von bis zu 25 Mio. Euro – Zinskupon von 6,75% p.a.

» +++ NEUEMISSION +++ Jung, DMS & Cie. begibt 5,50%-Anleihe – Öffentliches Angebot im November

» Neue Anleihen der SeniVita Social Estate AG: Prospekt gebilligt, Zeichnungsstart erfolgt

» 9-Monatszahlen: SANHA GmbH & Co. KG steigert operatives Ergebnis

» Deutscher Mittelstandsanleihen FONDS trennt sich von GK Software-Wandelanleihe (A2GSM7) und zeichnet Hornbach-Anleihe (A255DH)

» FCR Immobilien AG: Deutlicher Umsatz- und Gewinnzuwachs nach 9 Monaten – Anleihe 2019/24 (A2TSB1) zu zwei Drittel platziert

» Photon Energy nimmt acht PV-Kraftwerke in Ungarn in Betrieb

» VST Building Technologies AG plant Kapitalerhöhung

» „High End Fassaden“: Deutscher Mittelstandsanleihen FONDS zeichnet 5,00%-Anleihe von FRENER & REIFER (A2YN6Y)

## Meistgeklickt in der letzten Woche

» Aktuelle Emissionen am KMU-Anleihen-Markt – ein Überblick

» NEUEMISSION: Underberg begibt 60 Mio. Euro-Anleihe – Zinskupon von mindestens 4,00% p.a.

» ANLEIHEN-Woche #KW43 – 2019: Underberg, SeniVita, Saxony Minerals & Exploration, PCC, Hörmann Industries, FCR Immobilien, Hornbach, Frener & Reifer, SANHA, VST Building, ...

## Anleihen-Barometer

» Anleihen-Barometer: 3,5 Sterne für Bergwerk-Anleihe (A2YN7A) der Saxony Minerals & Exploration – SME AG

» Anleihen-Barometer: 3,5 Sterne für FRENER & REIFER-Anleihe (A2YN6Y) – „Einzigartigkeit der Fassaden“

## Musterdepot

» +++ MUSTERDEPOTS +++ Wert-stellungen der Anleihen-Depots vom 28.10.2019

better-orange.de

www.dgap.de

www.eqs.com

www.b-communication.de

www.quirinprivatbank.de

www.kapitalmarkt-kmu.de

www.bankm.de

www.ssma.de

www.walter-ludwig.com/

ANLEIHEN FINDER

## Redaktion

Anfragen für werbliche und redaktionelle Inhalte richten Sie bitte an:

Tel.: +49 (0) 173 - 45 12 75 9
**henecker@anleihen-finder.de**

GESTALTUNG

## HU Design
## Büro für Kreatives

Für Text- & Bildinhalte ist die Redaktion verantwortlich.

www.h.ungar.de
info@h.ungar.de

KONTAKT

## Geschäftsführer & Redaktionsleitung

**Timm Henecker**

Anleihen Finder GmbH
Hinter Hahn 21
65611 Brechen

Tel.: +49 (0) 69-71 91 60 55


**Das Abonnement des Anleihen Finders ist unverbindlich.**

Die im **Anleihen Finder** dargestellten Inhalte manifestieren keine Beratungs- oder Vermittlungsleistung, insbesondere keine Vermittlungsleistungen im Sinne des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG), vor allem nicht im Sinne des §32 KWG. Werbende Inhalte sind als solche gekennzeichnet.

Alle redaktionellen Informationen im Anleihen Finder sind sorgfältig recherchiert. Dennoch kann keine Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben übernommen werden Weiterhin ist www.anleihen-finder.de nicht für Inhalte fremder Seiten verantwortlich, die über einen Link erreicht werden.

Auch für unverlangt eingesandte Manuskripte kann keine Haftung übernommen werden. Namentlich gekennzeichnete Beiträge von Unternehmen geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder.

Verfielfältigung jeder Art, auch auszugsweise oder als Aufnahme in andere Online-Dienste und Internet-Angebote oder die Verfielfältigung auf Datenträger, dürfen nur unter der Angabe der Quelle, www.anleihen-finder.de, erfolgen.

Wir wissen das Vertrauen, das unsere Leser/innen in uns setzen, zu schätzen. Deshalb behandeln wir alle Daten, die Sie uns anvertrauen, mit äußerster Sorgfalt. Mehr dazu lesen Sie auf unserer Homepage.

Für Fragen, Anregungen und Kritik wenden Sie sich bitte direkt an Timm Henecker (**henecker@anleihen-finder.de**)

Alle Inhalte und bisherigen Ausgaben können Sie im Anleihen Finder-Online-Archiv nachlesen. Sie können sich entweder per E-Mail an **henecker@anleihen-finder.de** oder per Link in der Newsletter-E-Mail vom Bezug des Newsletters abmelden.