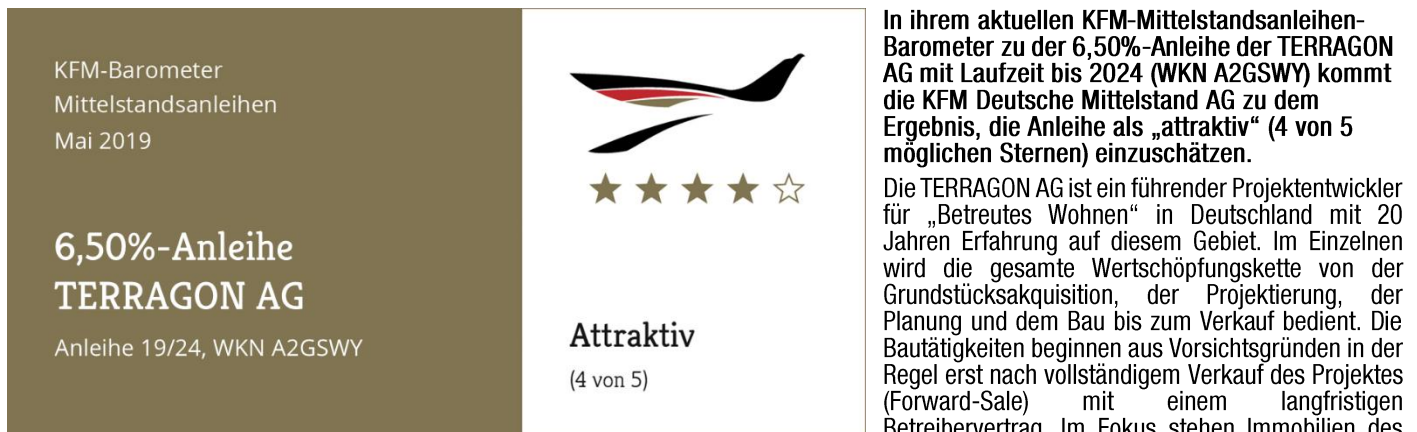


KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „6,50%-TERRAGON-Anleihe“

6,50%-TERRAGON-Anleihe wird als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) eingestuft

Düsseldorf, 06. Mai 2019



„Servicewohnens“ in der Vier-Sterne-Kategorie, definiert nach der Gesellschaft für Immobilienforschung (gif). In den letzten 20 Jahren hat die TERRAGON AG bundesweit mehr als 2.000 Wohneinheiten entwickelt. Das Geschäftsmodell der TERRAGON AG wird von imug | rating als frei von ESG-Risiken eingeschätzt.

Die aktuelle Produktpipeline umfasst ca. 340 Mio. Euro, davon Projekte für Dritte in Höhe von 60 Mio. Euro. 280 Mio. Euro sind für das eigene Portfolio bestimmt, deren Finanzierung bereits gesichert ist. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über weitere potenzielle Akquisitionsprojekte mit einem jährlichen Volumen bis zu 200 Mio. Euro, wobei die einzelnen Losgrößen zwischen 40-60 Mio. Euro liegen. Zur Steigerung des Projektvolumens hat sich die TERRAGON AG mit der SAX-Gruppe zu einem Joint Venture verbunden, um in den nächsten drei bis fünf Jahren 500 bis 600 Mio. Euro in das Servicewohnen für Senioren im Premiumsegment zu investieren. Aktuell realisiert dies Joint Venture in Berlin-Grünau (Regattastrecke) eine äußerst hochwertige Seniorenwohnanlage auf dem 1 ha großen Gelände des historisch bekannten früheren Ausflugslokal „RIVIERA“ für gehobene Ansprüche mit einem Projektvolumen von ca. 90 Mio. Euro.

Wachstumsmarkt Betreutes Wohnen/Servicewohnen für Senioren profitiert von demographischer Entwicklung

Betreutes Wohnen entspricht den Präferenzen älterer Menschen, da sie mit einer barrierefreien Wohnung und zusätzlichen Serviceangeboten ein selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung führen können und im Fall der Pflegebedürftigkeit den Gang in eine stationäre Pflegeeinrichtung vermeiden. Durch die höhere Lebenserwartung und die geburtenstarken Jahrgänge der Baby Boomer steigt die Zahl älterer Menschen über 70, der Altersgruppe, für die Betreutes Wohnen in Frage kommt, von 13,0 Millionen auf 18,8 Millionen bis 2040. Nach Berechnungen der Prognos AG und der Bank für Sozialwirtschaft liegt die Angebotslücke für Betreutes Wohnen zwischen 300.000 und 520.000 Wohneinheiten. Hier setzt die TERRAGON AG an – die verstärkt Servicewohnplätze für Senioren der gehobenen Ansprüche errichtet.

Stabile Umsätze und Gewinne

Im Geschäftsjahr 2018 wie auch 2017 erzielte die TERRAGON AG (Einzelabschluss) nahezu unveränderte Umsätze in Höhe von 3,1 Mio. Euro. Der Nachsteuergewinn (EAT) fiel im Jahr 2018 mit 2,28 Mio. Euro dank hoher Erträge aus Beteiligungen deutlich höher aus als im Vorjahr mit 1,19 Mio. Euro. Das Eigenkapital erhöhte sich zum 31.12.2018 auf 7,53 Mio. Euro (Vj: 4,45 Mio. Euro), was einer Eigenkapitalquote von aktuell 37,0% (Vj: 32,2%) entspricht. In der Steigerung des Eigenkapitals um 3,08 Mio. Euro ist auch eine Kapitalerhöhung in Höhe von 0,8 Mio. Euro enthalten. Die Bilanz ist ausgeglichen und zeigt keine Auffälligkeiten. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten unter einem Jahr betragen 7,1 Mio. Euro, die Fälligkeiten über einem Jahr 5,3 Mio. Euro. Die Rückzahlung bzw. die Refinanzierung der Anleihemittel sind aus den projektierten Cashflows als gesichert anzusehen.

6,50%-TERRAGON-Anleihe mit Laufzeit bis 2024

Die aktuell emittierte nicht nachrangige und unbesicherte Mittelstandsanleihe der TERRAGON AG ist mit einem Zinskupon von 6,50% p.a. (Zinstermin jährlich am 24.05.) ausgestattet und hat eine Laufzeit bis zum 24.05.2024. Die Anleihe hat ein Gesamtvolumen von bis zu 20 Mio. Euro mit einer Stückelung von 1.000 Euro. Die Anleihe soll nach Abschluss der Zeichnungsphase am Open Market in Frankfurt notiert werden. In den Anleihebedingungen sind vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten nach Wahl der Emittentin ab dem 24.05.2022 zu 102% und ab dem 24.05.2023 zu 101% des Nennwerts vorgesehen. Die Mittel aus der Anleiheemission werden im Wesentlichen zur Finanzierung von Grundstücksankäufen und Projektentwicklungen, zur Optimierung der Finanzierungsstruktur und zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung verwendet. Die Anleihegläubiger werden durch eine Verschuldungsbegrenzung und eine Negativerklärung abgesichert.

Fazit: Attraktive Bewertung

Die TERRAGON AG ist mit ihrem Fokus auf hochwertige Servicewohnungen in einem anhaltenden Wachstumsmarkt aktiv. Der bisherige erfolgreiche Track record und die Tatsache, dass in den letzten 20 Jahren kein Projekt mit einem Verlust abschloss, zeigt die Ertragskraft der Gesellschaft. Positiv ist die enorme Projektpipeline hervorzuheben, die es erlaubt besonders margenträchtige Projekte mit höchster Priorität anzugehen („cherry picking“). In Verbindung mit der Rendite von 6,50% p.a. (auf Basis des Emissionspreises von 100% bis zum Ende der Laufzeit) bewerten wir die 6,50%-Anleihe der TERRAGON AG (WKN A2GSWY) als attraktiv (4 von 5 möglichen Sternen).

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 nicht investiert und beabsichtigt eine Zeichnung im Rahmen der Emission. 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