

## KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

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

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

Düsseldorf, 26. August 2020

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen August 2020</p> <p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">6,50%-Anleihe TERRAGON AG</p> <p>Anleihe 19/24, WKN A2GSWY</p>	 <p>★★★★☆</p> <p style="font-weight: bold; font-size: 1.1em;">Attraktiv</p> <p>(4 von 5)</p>	<p>In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 6,50%-Anleihe der TERRAGON AG mit Laufzeit bis 2024 (WKN A2GSWY) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) einzuschätzen.</p> <p>Die TERRAGON AG ist ein führender Projektentwickler für „Betreutes Wohnen“ in Deutschland mit 20 Jahren Erfahrung auf diesem Gebiet<sup>1</sup>. Im Einzelnen wird die gesamte Wertschöpfungskette von der Grundstücksakquisition, der Projektierung, der Planung und dem Bau bis zum Verkauf bedient<sup>2</sup>. Die Bautätigkeiten beginnen aus Vorsichtsgründen in der Regel erst nach vollständigem Verkauf des Projektes (Forward-Sale) mit einem langfristigen Betreibervertrag</p>
--	---	--

oder bei Einzelvermarktung durch einen entsprechenden frühzeitigen Verkaufsstand<sup>2</sup>. Im Fokus stehen barrierefreie und hochwertige Wohnformen des „Servicewohnens“, die das gemeinsame Wohnen und Leben von Senioren komfortabel und sicher machen<sup>2</sup>. In den letzten 20 Jahren hat die TERRAGON AG bundesweit mehr als 2.000 Wohneinheiten und rund 760 Pflegeplätze mit einem Investitionsvolumen von 400 Millionen Euro entwickelt<sup>1</sup>.

### 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<sup>3</sup>. Durch die höhere Lebenserwartung und die geburtenstarken Jahrgänge der Baby Boomer steigt die Zahl älterer Menschen über 67, der Altersgruppe, für die Betreutes Wohnen in Frage kommt, von 15,9 Mio. im Jahr 2018 auf 20,9 Mio. bis 2040<sup>4</sup>. Aktuell ist unserer Meinung nach aufgrund der demographischen Entwicklung und einer aktuell schon existierenden Angebotslücke kein Rückgang der Nachfrage nach Gesundheitsimmobilien zu erwarten. Hier setzt die TERRAGON AG an - die verstärkt Servicewohnplätze für Senioren der gehobenen Ansprüche errichtet<sup>1</sup>.

Zum 31.12.2019 betrug die in Umsetzung befindliche Projektpipeline der TERRAGON AG 304,9 Mio. Euro<sup>2</sup>. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über weitere potenzielle Akquisitionsprojekte mit einem Volumen von knapp 800 Mio. Euro, wovon sich mehr als ein Drittel in fortgeschrittenen Verhandlungen befindet.

### Dynamisches Umsatz- und Gewinnwachstum

Die Gesamtleistung der Gesellschaft erhöhte sich nach 35,4 Mio. Euro im Vorjahr im Geschäftsjahr 2019 auf 43,8 Mio. Euro<sup>2</sup>. Die Gesamtleistung teilt sich auf in Umsatz (2019: 14,1 Mio. Euro) und Bestandserhöhung inkl. aktivierter Eigenleistungen (2019: 29,7 Mio. Euro). Da die Rechnungslegung der Gesellschaft nach den Vorgaben des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) erfolgt<sup>2</sup>, können Umsätze erst nach Fertigstellung der Projekte realisiert werden, somit spiegelt die Gesamtleistung bei einer Projektgesellschaft wie der TERRAGON AG unserer Meinung nach die Leistungsfähigkeit des Unternehmens besser wider.

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) steigerte sich von 3,1 Mio. Euro im Jahre 2018 auf 5,0 Mio. Euro im abgelaufenen Geschäftsjahr<sup>2</sup>. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus der Ausweitung des Projektvolumens, was mit den Mitteln der Anleiheemission im Jahr 2019 ermöglicht wurde<sup>2</sup>. Die Zinszahlungen dieser Anleihe sowie die mit der Ausweitung des Projektvolumens einhergehende Erhöhung der Projektfinanzierungstätigkeit, spiegelte sich im Finanzergebnis von -3,1 Mio. Euro wider (2018: -1,8 Mio. Euro)<sup>2</sup>. Der Nachsteuergewinn (EAT) fiel mit 1,2 Mio. Euro im Jahr 2019 dennoch höher aus als im Vorjahr (0,8 Mio. Euro)<sup>2</sup>.

Das Eigenkapital beläuft sich zum 31.12.2019 auf 8,1 Mio. Euro (Vj: 8,0 Mio. Euro), was einer Eigenkapitalquote von aktuell 8,7% (Vj: 12,9%) entspricht<sup>2</sup>. Der Rückgang der Eigenkapitalquote ist vor allem auf den Bilanzanstieg aufgrund der deutlich gestiegenen Finanzierungstätigkeit zurückzuführen<sup>2</sup>. Dem gegenüber erwarten wir in den Folgejahren wieder einen Anstieg des Eigenkapitals durch regelmäßig positive Jahresergebnisse.

Die Covid-19-Pandemie und die damit einhergehenden Einschränkungen des öffentlichen und wirtschaftlichen Lebens haben bisher kaum einen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der TERRAGON Gruppe<sup>2</sup>. Für das Gesamtjahr 2020 erwartet die TERRAGON AG auf Konzernebene weiterhin dynamisches Wachstum<sup>2</sup>. Auch in den kommenden Jahren geht das Management von einer deutlichen Steigerung der Gesamtleistung aus<sup>2</sup>.

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

Die im Mai 2019 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<sup>5</sup>. Die Anleihe hat ein Gesamtvolumen von 25 Mio. Euro mit einer Stückelung von 1.000 Euro<sup>5</sup>. Die Anleihe ist am Open Market in Frankfurt notiert<sup>6</sup>. 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<sup>5</sup>. Die Mittel aus der Anleiheemission werden im Wesentlichen zur Finanzierung von Grundstücksankäufen und Projektentwicklungen, zur Optimierung der Finanzierungsstruktur und zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung verwendet<sup>5</sup>. Die Anleihegläubiger werden durch eine Verschuldungsbegrenzung und eine Negativerklärung abgesichert<sup>6</sup>.

## **Fazit: Attraktive Bewertung**

Zusammenfassend lautet unsere Einschätzung wie folgt: Die TERRAGON AG ist als führender Projektentwickler für „Betreutes Wohnen“ in Deutschland mit ihrem Fokus auf hochwertige Servicewohnungen in einem anhaltenden Wachstumsmarkt aktiv. Der bisherige erfolgreiche Track Record basiert auf einer über 20-jährigen Expertise. Die enorme Projektpipeline, die es erlaubt besonders margenträchtige Projekte mit höchster Priorität anzugehen, zeigt die Ertragskraft der Gesellschaft und lässt zukünftig mit positiven Ergebnissen von Seiten des Unternehmens rechnen. In Verbindung mit der Rendite von 6,11% p.a. (auf Basis des Kurses von 101,245% am 25.08.2020 an der Börse Frankfurt bei Berechnung bis zum Ende der Laufzeit) wird die 6,50%-Anleihe der TERRAGON AG (WKN A2GSWY) weiterhin als attraktiv (4 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt.

## **Über dieses KFM-Barometer**

Analysten: Alexander Rütz, Unternehmensanalyst und Sabine Knee, Wertpapieranalytistin im Auftrag der KFM Deutsche Mittelstand AG. Erstellt am 26.08.2020, 08.30 Uhr auf Basis einer Analyse der Fundamentaldaten auf Grundlage des Geschäftsberichts 2019 und des Wertpapierverkaufsprospektes vom 02.05.2019 und des Prospektnachtrags vom 13.05.2019 der TERRAGON AG. Die Bewertung des KFM-Barometers beruht auf dem von der KFM Deutsche Mittelstand AG entwickelten Analyseverfahren KFM-Scoring, das neben den unternehmensspezifischen Bilanz-Kennzahlen auch die Eigenarten der Anleihebedingungen für verzinsliche Wertpapiere mittelständischer Unternehmen berücksichtigt.

Alle in diesem KFM-Barometer getroffenen Aussagen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Erstellung. Obwohl eine Aktualisierung des KFM-Barometers bezüglich der hier analysierten Anleihe grundsätzlich in den kommenden zwölf Monaten geplant ist, steht zum Zeitpunkt der Veröffentlichung noch nicht fest, ob eine Aktualisierung im angegebenen Zeitraum oder überhaupt stattfindet.

Quellenangaben: <sup>1</sup>www.terragon-ag.de <sup>2</sup>Geschäftsbericht 2019, <sup>3</sup>Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2020 <sup>4</sup>Bundeszentrale für politische Bildung - Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur 19.09.2019 <sup>5</sup>Wertpapierverkaufsprospekt vom 02.05.2019 und Prospektnachtrag vom 13.05.2019

## **Über die KFM Deutsche Mittelstand AG**

Die KFM Deutsche Mittelstand AG mit Sitz in Düsseldorf ist Experte für Mittelstandsanleihen und Initiator des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS (WKN A1W5T2) sowie des europäischen Mittelstandsanleihen FONDS (WKN A2PFOP). Die KFM Deutsche Mittelstand AG wurde beim Großen Preis des Mittelstandes 2016 als Preisträger für das Analyseverfahren KFM-Scoring ausgezeichnet. Für ihre anlegergerechte Transparenz- und Informationspolitik wurde die KFM Deutsche Mittelstand AG von Rödl & Partner und dem Finanzen Verlag mit dem Transparenten Bullen 2020 ausgezeichnet.

## **Rechtliche Hinweise und Offenlegung**

Diese Veröffentlichung der KFM Deutsche Mittelstand AG stellt weder ein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots noch einen Rat oder eine persönliche Empfehlung bezüglich des Haltens, des Erwerbs oder der Veräußerung eines Finanzinstruments dar. Vielmehr dient die Veröffentlichung allein der Orientierung und Darstellung von möglichen geschäftlichen Aktivitäten. Die in dieser Ausarbeitung enthaltenen Informationen sind unverbindlich und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. 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. Die KFM Deutsche Mittelstand AG empfiehlt, sich vor Abschluss eines in dieser Ausarbeitung dargestellten Geschäfts kunden- und produktgerecht beraten zu lassen. 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 Veröffentlichung stützen. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS hält das in dem im Artikel genannte Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikumachens des Artikels in seinem Portfolio. Der Europäische Mittelstandsanleihen FONDS, den die KFM Deutsche Mittelstand AG berät, hält das in dem im Artikel genannte Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikumachens des Artikels nicht in seinem Portfolio. Es ist Mitarbeitern der KFM Deutsche Mittelstand AG untersagt, Wertpapiere zu halten, die auch im Portfolio eines der von der KFM Deutsche Mittelstand AG initiierten Fonds enthalten sind. Die KFM Deutsche Mittelstand AG ist weder in Wertpapieren, die im Portfolio eines der von der KFM Deutsche Mittelstand AG initiierten Fonds enthalten sind, noch in den von ihr initiierten Fonds selbst investiert. Die KFM Deutsche Mittelstand AG und der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS profitieren von steigenden Anleihekursen. Aufgrund der Bekanntheit und Verbreitung des KFM-Barometers hat die darin zum Ausdruck gebrachte Bewertung möglicherweise einen Einfluss auf den Kurs der analysierten Anleihe. Mit dem KFM-Scoring wird analysiert, ob die Qualität des Finanzinstruments und die Bonität des Emittenten ein Investment im Rahmen des Portfolio-Managements für die initiierten Fonds zulassen. Schließt diese Prüfung für die Fonds positiv ab und veröffentlicht die KFM Deutsche Mittelstand AG ein KFM-Barometer, hat der Emittent durch Abschluss eines Vertrags mit der KFM Deutsche Mittelstand AG die Möglichkeit, ein KFM-Barometer-Siegel entgeltlich zu erwerben und werblich zu nutzen. Ausführliche produktspezifische Informationen zum Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS 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. Ausführliche produktspezifische Informationen zum Europäischen Mittelstandsanleihen FONDS 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 (Monega KAG, Stolkgasse 25-45, 50667 Köln, [www.monega.de](http://www.monega.de)) sowie bei den Zahl- und Informationsstellen (DZ Bank AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Platz der Republik, 60325 Frankfurt am Main) und über die Homepage des Europäischen Mittelstandsanleihen FONDS <http://www.ema-fonds.de> erhältlich. Die Zuverlässigkeit der zur Analyse herangezogenen Informationsquellen wurde nicht überprüft, so dass letztlich Zweifel an der Zuverlässigkeit aller erwähnten Informationsquellen nicht ausgeräumt werden konnten. Für Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung und/oder der Verbreitung dieser Ausarbeitung entstehen oder entstanden sind, übernehmen die Verwaltungsgesellschaften 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](mailto:info@kfmag.de)

Web: [www.kfmag.de](http://www.kfmag.de)

[www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de](http://www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de)

[www.europaeischer-mittelstandsanleihen-fonds.de](http://www.europaeischer-mittelstandsanleihen-fonds.de)