

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „4,5 bis 5,00%-Groß & Partner-Anleihe“

4,5 bis 5,00%- Groß & Partner-Anleihe wird als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) eingestuft

Düsseldorf, 18. Februar 2020

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen Februar 2020</p> <p>4,50 – 5,00%-Anleihe Groß & Partner Grundstücksentwicklungsges. mbH</p> <p>Anleihe 20/25, WKN A254N0</p>	  <p>Attraktiv (4 von 5)</p>	<p>In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 4,50 bis 5,00%-Anleihe der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (Groß & Partner) mit Laufzeit bis 2025 (WKN A254N0) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) einzuschätzen.</p> <p>Die inhabergeführte Groß & Partner mit Sitz in Frankfurt bietet seit knapp 30 Jahren Erfahrung in der Entwicklung herausragender Immobilienprojekte, insbesondere im Hochhausbau und Projekten mit hohem Wiedererkennungsfaktor. Der geographische Fokus der Gesellschaft liegt im Rhein-Main Gebiet mit Frankfurt als europäischem Finanzzentrum; hier besitzt das Unternehmen eine führende Marktposition. Mit ca.</p>
---	---	---

270 Mitarbeitern und bisher über 100 abgeschlossenen Projekten mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von über 1,2 Mio. m² ist die Unternehmensgruppe in Frankfurt die Nr.1 bei Innenstadtentwicklungen und Hochhausprojekten; deutschlandweit rangiert Groß & Partner unter den Top 5 Immobilienentwicklern. Einen großen Schwerpunkt legt das Unternehmen auf architektonisch und technisch sehr anspruchsvolle innerstädtische Großprojekte; hier konnte sich die Groß & Partner auf Grund Ihrer Kompetenz und jahrelangen Erfahrung als erstklassiger Projektentwickler positionieren. Groß & Partner bietet die volle Abdeckung aller Stufen der Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung von der Akquisition über die Konzeption bis hin zum Verkauf und Bau der Immobilie sogar auf Basis der Vergabe einzelner Gewerke. Diese Leistungen aus einer Hand führen zur Sicherung von Qualität und Risikokontrolle. Einen wichtigen Baustein bildet hierbei die eigene Rohbauchter GP Con GmbH mit ihrer speziellen Hochhausexpertise. Die Bruttomarge pro Projekt konnte in den letzten Jahren durchschnittlich auf 18% gesteigert werden. Dies entspricht aktuell einer „Internal Rate of Return“ (IRR) von bis zu 27%.

Projektpipeline gewährleistet stabile Cash Flow-Entwicklung

Aktuell umfasst die Projektpipeline der Groß & Partner eine Bruttogrundfläche von über 630.000 m² mit einem kalkulierten Projektvolumen in Höhe von 3,2 Mrd. Euro. Zu diesen Projekten gehören unter anderem das Leistungszentrum des DFB in Frankfurt-Niederrad und das Projekt „FOUR“ auf dem ehemaligen Gelände der Deutschen Bank im Herzen Frankfurts. Hier werden aktuell vier neue Hochhäuser zwischen der Junghofstraße und Neue Mainzer Straße im Projektvolumen von bis zu 2,0 Mrd. Euro errichtet. Zu einem weiteren Prestige-Objekt zählen die bereits vollständig verkauften Immobilien (zwei Bürotürme und ein Hotel- und Wohnturm („21West“)) im „Senckenberg-Quartier“, deren Fertigstellung für das zweite Quartal 2020 geplant ist, ebenso wie die Entwicklung des Stadtquartiers „Gateway-Gardens“ am Frankfurter Flughafen mit der neuen U-Bahn Station. Die beschriebenen Projekte ermöglichen die mittelfristige Auslastung der Unternehmenskapazität; die Gesellschafterposition bei Gateway Gardens GmbH (ein Joint Venture mit der OFB Projektentwicklung und Fraport) sichert zudem den weiteren Zugriff auf Grundstücke für zukünftige Entwicklungen. Dies gewährleistet auch in Zukunft eine stabile Cash Flow-Entwicklung. Die anstehenden Zinszahlungen und die Rückführung der geplanten Anleihe sind durch den aktuell erwarteten Cash Flow aus der Projektpipeline mehr als abgedeckt. Der Zinsdeckungsgrad 2020 (EBT / Zinsen inklusive der geplanten Anleihe) beträgt voraussichtlich 11,7 mit höchstwahrscheinlich stark steigender Tendenz. Insbesondere durch das Projekt „FOUR“ kommt es 2023 und 2024 sehr wahrscheinlich zu signifikanten Cash-Zuflüssen.

Das Konzernergebnis nach IAS / IFRS vor Steuern (EBT) für das Geschäftsjahr 2018 beläuft sich auf 27,4 Mio. Euro nach 22,5 Mio. Euro für die Vorjahresperiode bei Umsatzerlöse von 183,8 Mio. Euro nach 140,0 Mio. Euro im Vorjahr. Das Konzern-Eigenkapital stieg somit von 61,5 Mio. Euro auf 86,2 Mio. Euro zum 31.12.2018. Trotz überproportional gestiegener Bilanzsumme von 372,0 Mio. Euro auf 476,9 Mio. Euro konnte die Eigenkapitalquote leicht auf 18,1% gesteigert werden (Vj:16,5%). Der Cash Flow aus den Projekteinzahlungen ist mit 34,5 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr mit 70,0 Mio. Euro aufgrund der zeitlich versetzten Abrechnung der Projekte optisch geringer. Der sog. „Free Cash Flow“ liegt mit 20,2 Mio. Euro weiterhin im hohen positiven Bereich, so dass die liquiden Mittel von 39,5 Mio. Euro auf 59,7 Mio. Euro zum 31.12.2018 anwuchsen.

Aufgrund der unverändert starken Bautätigkeit soll das EBT für das Jahr 2019 einen Betrag von 29,1 Mio. Euro erreichen. Für die kommenden Jahre bis 2023 erwartet Groß & Partner EBT's von 38,6 bis 65,14 Mio. Euro. Laut Unternehmensangaben ist die aktuelle Projektpipeline bereits nahezu vollfinanziert. Mit dem Schritt der Begebung einer Inhaberschuldverschreibung im Volumen von bis zu 100 Mio. Euro (Begebung der 1. Tranche von bis zu 50 Mio. Euro im 1. Quartal 2020) gewinnt Groß & Partner jedoch Flexibilität in der Projektsteuerung für eine weitere Expansion, insbesondere auch des Projekts Neu-Isenburg im Süden Frankfurts, wo auf 50.000 m² Grund und Boden nach sechsjähriger Vorbereitung ca. 400 Wohnungen in aufgelockerter Bebauung und Gewerbe mit ca. 113.000 m² Bruttogeschossfläche bis zum Jahr 2026 geschaffen werden sollen. Hierfür ist bereits eine neue S-Bahn-Station geplant, die über zwei Haltestellen den Flughafen Frankfurt relativ schnell erreicht.

4,50-5,00%- Groß & Partner-Anleihe mit Laufzeit bis 2025

Die aktuell begebene unbesicherte und nicht nachrangige Anleihe mit einer Laufzeit von fünf Jahren verfügt über einen Zinskupon von 4,50% bis 5,00% p.a. (halbjährliche Zinszahlung) und ein Emissionsvolumen von bis zu 100 Mio. Euro. Derzeit wird institutionellen Investoren eine erste Tranche in Höhe von bis zu 50 Mio. Euro (bei entsprechender Nachfrage ist eine Erhöhung der ersten Tranche möglich) mit einer Stückelung von 1.000 Euro und einer Mindestzeichnungssumme von 100.000 Euro im Rahmen einer Privatplatzierung angeboten. In den vorläufigen Anleihebedingungen sind vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten der Emittentin nach drei Jahren zu 102% und nach vier Jahren zu 101% des Nennwertes vorgesehen. In den vorläufigen Anleihebedingungen ist ebenfalls eine Ausschüttungsbeschränkung verankert. Nach Abschluss der Zeichnungsphase ist die Einbeziehung der Anleihe in den Freiverkehr der Börse Frankfurt vorgesehen.

Fazit: Attraktive Bewertung

Das Geschäftsmodell fällt durch einen sehr guten Mix an hochwertigen Büro- und Wohnimmobilien auf, die zudem durch ihre Einzigartigkeit („Landmark-Charakter“) bestechen. Die Projekte konnten in der bisherigen Unternehmensgeschichte nahezu alle positiv abgeschlossen werden. Die über Jahrzehnte erarbeitete hohe Expertise im städtischen Hochbau lässt auch in Zukunft aufgrund der äußerst interessanten Pipeline nachhaltige Gewinne erwarten. Der hohe Zinsdeckungsgrad (EBT / Zinsen inklusive der geplanten Anleihe) von voraussichtlich 11,7 im Jahr 2020 mit geplanten Anstiegen auf 15,5 bis 16,3 und 26,2 in den Jahren 2021, 2022 und 2023 zeugt von einer außerordentlich hohen Schuldentragfähigkeit der Unternehmensgruppe Groß & Partner. In Verbindung mit dem geplanten Kupon von 4,5 bis 5,0% p.a. und einem Emissionskurs von 100% wird die Groß & Partner-Anleihe 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 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. Für ihre anlegergerechte Transparenz- und Informationspolitik wurde die KFM von Rödl & Partner und dem Finanzen Verlag mit dem [Transparenten Bullen](#) 2020 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 im Artikel genannten Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikumachens des Artikels nicht investiert und hat es im Rahmen der aktuellen Emission gezeichnet. 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