

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „6,00%-The Grounds-Wandelanleihe 21/24“

6,00%-The Grounds-Wandelanleihe 21/24 wird als „durchschnittlich attraktiv“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt

Düsseldorf, 23. Februar 2021

KFM-Barometer
Mittelstandsanleihen
Februar 2021

6,00%-Wandelanleihe The Grounds
Real Estate Development AG
Anleihe 21/24, WKN A3H3FH



**Durchschnittlich
Attraktiv (positiver
Ausblick)** (3,5 von 5)

In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 6,00%-Wandelanleihe der The Grounds Real Estate Development AG (WKN A3H3FH) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Wandelanleihe als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) einzuschätzen.

Die Emittentin The Grounds Real Estate Development AG wurde 2007 gegründet und im Jahr 2020 mit neuer Aktionärsstruktur und einem Wechsel des Managements neu ausgerichtet. Das Unternehmen realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen sowie in Städten mit positiver Einwohnerentwicklung und guter wirtschaftlicher Perspektive¹. Zusätzlich plant die Gesellschaft einen

nachhaltigen Aufbau eines Wohnungsportfolio im Anlagevermögen, um regelmäßige Erträge generieren zu können¹. Im Rahmen der Projektentwicklung setzt die The Grounds-Gruppe innerhalb der Wohnimmobilien unter anderem auch Spezialimmobilien im Bereich betreutes Wohnen sowie Studentenapartments um².

Die Gruppe bildet als Komplettanbieter die Geschäftsfelder Investments (inkl. Asset-Management), Development und Trading ab². Im Geschäftsfeld Investments werden Investitionen in Immobilien für den eigenen Bestand getätigt, Ziel ist hierbei durch nachhaltige Bewirtschaftung stabile Cashflows zu generieren². Im Rahmen des Asset-Managements werden die Immobilien strategisch gesteuert, verwaltet und durch Weiterentwicklungen Wertsteigerungspotentiale generiert².

Das Segment Development beinhaltet die Entwicklung von Wohn- und Spezialimmobilien (Studenten- und Altenwohnheime) mit dem Ziel, diese entweder als Teileigentum an Endverbraucher oder im Gesamten an institutionelle Investoren zu verkaufen². Des Weiteren besteht auch die Möglichkeit Immobilien oder Portfolien im Rahmen des Geschäftsfelds Trading mit dem Ziel kurzfristiger Wertsteigerung anzukaufen und diese kurzfristig, bei entsprechenden Ertragsmöglichkeiten direkt wieder zu veräußern². So profitiert The Grounds sowohl von hohen Renditen aus der Projektentwicklung als auch von der stetigen Ertragsituation aus der Vermietung der eigenen Bestände².

2019 wenig Immobilienverkäufe durch Weiterentwicklung des Bestands

Im Jahr 2019 hat sich The Grounds vermehrt auf die Weiterentwicklung ihres Immobilienportfolios konzentriert und daher umsatz- und ergebnisseitig nicht an die Vorjahreswerte anknüpfen können². 13,9 Mio. Euro betrug der Konzernumsatz und lag damit deutlich unter dem des Vorjahrs (31,1 Mio. Euro)². Hiervon resultieren 12,9 Mio. EUR (Vorjahr: 30,2 Mio. Euro) aus dem Verkauf von Immobilienprojekten, der Großteil entfiel aus dem Verkauf eines Großprojektes in der Metropolregion Frankfurt am Main². Durch einen Rückgang der Gesamtkosten konnte ein nahezu ausgeglichenes Konzernergebnis vor Steuern (Vorjahr: 6,6 Mio. Euro) erzielt werden². Diese Form der Umsatz- und Ertragschwankungen sind unserer Meinung nach im Projektgeschäft nicht unüblich, da Umsätze und Teile der Erträge erst bei Veräußerung sichtbar werden.

Start eines robusten Wachstumspfads

Im Geschäftsjahr 2020 hat The Grounds damit begonnen das eigene Immobilienportfolio stark auszubauen³. So wurde im Mai 2020 ein Immobilienportfolio mit 21 nahezu vollvermieteten Mehrfamilienhäusern (250 Wohn- und 15 Gewerbeinheiten) in den Bundesländern Sachsen-Anhalt und Brandenburg erworben³. Ein wichtiger Meilenstein für die Wachstumsambitionen der Gruppe war die im Juli 2020 durchgeführte Sachkapitalerhöhung mit 89,9 % der Anteile an der Capstone Opportunities AG³. Das Portfolio wurde hierdurch um fünf Projekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 100 Mio. Euro ergänzt. Im September 2020 wurde in unmittelbarer Nähe zur im Bau befindlichen neuen Tesla Gigafabrik in Erkner/ Hohenbinde ein über 9.000 m² großes Grundstück mit einem Potential von ca. 3.900 m² Wohnfläche erworben³. Im letzten Quartal 2020 wurden neben einem Bestandsportfolio mit Wohnimmobilien an mehreren Standorten in Sachsen-Anhalt und in Brandenburg auch ein Privatisierungsprojekt in Berlin erworben⁴. The Grounds ist so in der Lage die stark gestiegene Nachfrage nach Wohnraum im Speckgürtel Berlins zeitnah zu befriedigen und partizipiert am dynamisch wachsenden Immobilienmarkt in dieser Region³.

Ein wesentlicher Schritt zu einem reinen Wohnimmobilienunternehmen wurde durch den Verkauf einer Logistikimmobilie in Grünheide (Nahe der Tesla Gigafabrik) im Dezember 2020 getätigt⁵. Hier konnte ein Basiskaufpreis, deutlich über dem aktuellen Buchwert von 11,5 Mio. EUR erzielt werden, zudem besteht durch einen Besserungsschein die Möglichkeit zusätzlichen Ertrags⁵. Durch diese erfreuliche Entwicklung erwartet The Grounds für das Geschäftsjahr 2020 einen Jahresumsatz über 30 Mio. Euro und ein Konzernergebnis über 4,0 Mio. Euro⁵.

Projektpipeline ermöglicht weiteres Wachstum

Das oben beschriebene dynamische Wachstum soll auch die nächsten Jahre fortgesetzt werden⁵. Im Januar 2021 wurden bereits zwei weitere Wohnimmobilienobjekte in Bernau sowie in Dallgow-Döberitz erworben⁶. The Grounds besitzt eine attraktive Projektpipeline und plant in den nächsten drei Jahren ein Projektvolumen in Höhe von über 400 Mio. Euro umzusetzen⁵. Die Platzierung dieser Wandelanleihe trägt

unserer Meinung nach dazu bei, dieses Wachstum zu realisieren. Nettoemissionserlös aus der Ausgabe der Wandelanleihe werden hauptsächlich zur Finanzierung des Erwerbs neuer Immobilien in Deutschland und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet⁷.

Quick-Check Nachhaltigkeit durch imug | rating*

Das Unternehmen verstößt nicht gegen die von der KFM Deutsche Mittelstand AG definierten Ausschlusskriterien⁸. Die Anleihe ist für die von der KFM Deutsche Mittelstand AG initiierten Fonds investierbar⁸.

6,00%-The Grounds-Wandel-Anleihe mit Laufzeit bis 2024

Die nicht besicherte und nicht nachrangige Anleihe der The Grounds Real Estate Development AG mit einem Emissionsvolumen von 12 Mio. Euro und einer Stückelung von 1.000 Euro ist mit einem Zinskupon von 6,00% p.a. (Zinstermin halbjährlich am 18.02. und 18.08.) ausgestattet und hat eine dreijährige Laufzeit (18.02.2021 bis 18.02.2024)⁹. Vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten nach Wahl der Emittentin bestehen nicht⁹. Eine vorzeitige Rückzahlung oder Ankauf der Schuldverschreibungen durch die Emittentin können seitens der Anleihegläubiger bei Drittverzug und/oder nach einem Kontrollwechsel im Unternehmen verlangt werden⁹. Ein Kontrollwechsel in diesem Sinne liegt vor, falls dafür geeignete Personen alleine oder im Zusammenschluss zu irgendeiner Zeit mittel- oder unmittelbar die Mehrheit der Stimmrechte an der Emittentin halten⁹. Die Anleihe ist des Weiteren mit einer umfassenden Negativerklärung ausgestattet⁹. Die Anleihegläubiger haben ab dem Ausgabebetrag und bis zum zehnten Bankarbeitstag vor dem Rückzahlungstag (abgesehen von zwischenzeitlichen Nichtausübungszeiträumen) die Möglichkeit, ihr Wandlungsrecht zu nutzen⁹. Der anfängliche Wandlungspreis je Aktie beträgt 3,20 Euro. Das Wandlungsverhältnis errechnet sich durch Division des Nennbetrags einer Schuldverschreibung durch den am Ausübungstag geltenden Wandlungspreis; das anfängliche Wandlungsverhältnis beträgt 1:312⁹. Die Anleihe ist am Open Market der Börse Frankfurt notiert¹⁰.

Fazit: Durchschnittlich attraktive Bewertung mit positivem Ausblick

Zusammenfassend lautet unsere Einschätzung wie folgt: Die The Grounds Real Estate Development AG konnte im Jahr 2020 einen robusten Wachstumspfad beginnen. Der immer weiter steigende Bedarf an Wohnraum in Ballungsräumen wird hierbei von The Grounds vor allem im Speckgürtel von Berlin avisiert. Die hohe Projektpipeline und das erfahrene Management bilden eine gute Basis für weiteres Wachstum. Die zwei Säulen-Strategie bietet eine gesunde Diversifikation. Insbesondere durch die attraktiven Projektrenditen sowie die konstanten Mieterträge rechnen wir in Zukunft mit steigenden Erträgen und verbesserten Bonitätskennziffern. In Verbindung mit einer Rendite von 5,71% p.a. (auf Basis des Kurses von 101% an der Börse Frankfurt bei Berechnung bis zum Ende der Laufzeit am 18.02.2024) bewerten wir die 6,00%-Wandelanleihe der The Grounds Real Estate Development AG (WKN A3H3FH) als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen).

Über dieses KFM-Barometer

Analysten: Alexander Rütz, Unternehmensanalyst und Florian Springer, Wertpapieranalyst im Auftrag der KFM Deutsche Mittelstand AG. Erstellt am 22.02.2021, 18:20 Uhr auf Basis einer Analyse der Fundamentaldaten auf Grundlage des Jahresabschlusses 2019, des Halbjahresberichts 2020 und der Wandelanleihebedingungen vom 26.01.2021 der The Grounds Real Estate Development 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: ¹www.thegroundsag.com, ²Konzernabschluss 2019, ³Halbjahresbericht 2020, ⁴Pressemitteilung vom 11.01.2021, ⁵Investorenpräsentation Januar 2021, ⁶Pressemitteilung vom 01.02.2021, ⁷Pressemitteilung vom 27.01.2021, ⁸die von imug | rating erstellte qualitative Nachhaltigkeitseinschätzung ergänzt das KFM-Scoring um materielle ESG-Aspekte (Environment, Social, Governance), die Auswirkungen auf die finanzielle Performance des Emittenten haben können, ⁹Wandelanleihebedingungen der The Grounds Real Estate Development AG vom 26.01.2021; ¹⁰www.comdirect.de

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 A2PF0P). 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 Inhalte dieses KFM-Barometers stellen keine Handlungsempfehlung dar, sondern dienen der werblichen Darstellung. Sie ersetzen weder die individuelle Anlageberatung durch eine Bank noch die Beurteilung der individuellen Verhältnisse durch einen Steuerberater. 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 Geschäftes 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, den die KFM Deutsche Mittelstand AG berät, hält das in dem im Artikel genannte Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikations des Artikels in seinem Portfolio und hat es im Rahmen der aktuellen Emission gezeichnet. Der Europäische Mittelstandsanleihen FONDS, den die KFM Deutsche Mittelstand AG berät, hält das in dem im Artikel genannte Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikations 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 (DZ PRIVATBANK S.A., 4, rue Thomas Edison, L-1445 Strassen, Luxembourg 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) 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.

*Die Informationen und Meinungen durch „imug | rating“ geben nicht die Meinung der KFM Deutsche Mittelstand AG wieder, so dass diese entsprechend keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der Informationen übernimmt.

Pressekontakt

KFM Deutsche Mittelstand AG

Rathausufer 10

40213 Düsseldorf

Tel: + 49 (0) 211 21073741

Mail: info@kfmag.de

Web: www.kfmag.de

www.deutscher-mittelstandsanleihen-fonds.de

www.europaeischer-mittelstandsanleihen-fonds.de