


## KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „8,45%- Cologneo III-Anleihe“

8,45%-Cologneo III-Anleihe wird als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) eingestuft

Düsseldorf, 06. Mai 2019

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen Mai 2019</p> <p><b>8,45%-Anleihe Cologneo III GmbH &amp; Co. KG</b></p> <p>Anleihe 18/21, WKN A2LQ4C</p>	 <p>★ ★ ★ ★ ☆</p> <p><b>Attraktiv</b> (4 von 5)</p>	<p>In ihrem aktuellen KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer zu der 8,45%-Anleihe der Cologneo III GmbH &amp; Co. KG mit Laufzeit bis 2021 (WKN A2LQ4C) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) einzuschätzen.</p> <p>Die Anleihe-Emittentin ist eine im Immobilien-Projektgeschäft tätige Gesellschaft mit Sitz in Berlin, die sich derzeit primär auf sehr große Wohnbauprojekte im Sinne einer Quartiersentwicklung in sehr guten Lagen, insbesondere derzeit in Köln, Berlin und Hamburg spezialisiert hat. Es werden in der Regel unbebaute bzw. teilweise bebaute Grundstücke mit Altsubstanz erworben, die im Rahmen der rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten optimiert werden.</p>
--	--	--

Das Management der CG Group AG verfügt über einen langjährigen erfolgreichen Track-Rekord und ein exzellentes Netzwerk in der Immobilienbranche. Die Mittel aus der Anleihe werden zur teilweisen Finanzierung eines „kleineren Grundstückes“ in Köln (auf dem ehemaligen Werksgelände der Fa. DEUTZ) bis zur Erteilung der Baugenehmigung (Planungsphase) genutzt. Derzeit läuft ein B-Planänderungsverfahren. Mit der Baugenehmigung ist daher frühestens im Herbst 2020 zu rechnen. Die Vermarktung beginnt bereits jetzt.

**Erwerb eines „Grundstücks nahe dem ehemaligen Deutz Werksgelände für Zwecke der Wohnbebauung (bis zu 350 Wohnungen) inkl. adäquater Geschäftsflächen in Köln-Deutz (Projekt: Cologneo III)**

Die Liegenschaft mit etwas mehr als 7.000 qm befindet sich im attraktiven Kern des Stadtteils Köln-Deutz angrenzend an den Stadtteil Köln-Mülheim nahe der Messe Köln. Der Standort verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung innerhalb der Stadt Köln (S-Bahn etc.) mit Nähe zur Messe Köln und dem Bahnhof Deutz. Gegenüber den beiden vorhergehenden Projekten Cologneo I und II ist dieses das kleinste seiner Art. Die Baukörper sollen nach Möglichkeit in die vorhandene alte Bausubstanz integriert werden, so dass der ursprüngliche Charakter weitestgehend erhalten bleibt. Geplant sind bis zu 350 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 20.600 qm und aktuell fünf geplanten gewerblichen Einheiten mit einer Nutzfläche von ca. 2.000 qm.

### Kennziffern zur CG Gruppe AG

Die im Jahr 2014 gegründete CG Gruppe AG hat sich auf die Projektentwicklung mit Baurechtsoptimierung, Projektbeteiligungsgeschäfte sowie Asset Management spezialisiert. In der jüngsten Vergangenheit realisiert die Gesellschaft Großprojekte wie Quartiersentwicklung in Frankfurt und Berlin. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft zum 31.12.2017 beträgt 15,0% nach 9,2% im Vorjahr. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf die Zuführung von sogenanntem Mezzaninekapital (Pflichtwandelanleihe) in Höhe von 100 Mio. Euro zurückzuführen, die aufgrund der vertraglichen Ausgestaltung wirtschaftliches Eigenkapital darstellt.

Die Gesamtleistung hat sich mit 331,0 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr mit 377,1 Mio. Euro verringert. Positiv hervorzuheben ist jedoch, dass die im Jahr zuvor umsatzwirksam ausgewiesene Erhöhung des Bestandes an fertigen Bauten durch Verkäufe im Jahr 2017 zu wesentlich höheren Umsatzerlösen (205,2 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahr (74,6 Mio. Euro) geführt hat. Aufgrund der langfristigen Fertigung im Rahmen des Projektgeschäfts ist die Höhe der Umsatzerlöse wirtschaftlich in der Zusammenschau zur Gesamtleistung zu sehen. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug im Jahr 2017 84,2 Mio. Euro (Vj. 36,2 Mio. Euro). Die EBIT-Marge stieg somit von 9,6% auf 25,4% im Jahr 2017. Der Zinsdeckungsgrad (EBITDA Interest Coverage Ratio) zum 31.12.2017 beträgt ca. 1,3 nach 1,15 im Vorjahr. Der Cashflow aus der operativen Tätigkeit verbesserte sich gegenüber der Vorperiode um 108,0 Mio. Euro, blieb jedoch weiterhin negativ mit -92,5 Mio. Euro (Vj. -200,3 Mio. Euro). Grund dafür ist die hohe Projektaktivität. Die liquiden Mittel stiegen jedoch aufgrund der erhaltenen Anzahlungen auf 33,0 Mio. Euro (Vj: 28,4 Mio. Euro). Der sogenannte „Net Loan to Value (LTV)“, der die Verbindlichkeiten den Marktwerten des Immobilienbestandes und der Projekte gegenüberstellt, beträgt für die CG Gruppe AG insgesamt 68%. Das deutet auf hohe stille Reserven hin, die die Substanz der Gesellschaft unterstreicht. Auf der Finanzierungsseite ist ein gesunder Mix aus Anleihen und Bankdarlehen zu erkennen, der finanzielle Spielräume sichert.

### 8,45%-Anleihe der Cologneo III GmbH & Co. KG mit Laufzeit bis 2021

Die im Juni 2018 emittierte nicht nachrangige und besicherte Anleihe der Cologneo III GmbH & Co. KG mit einem Emissionsvolumen von 9 Mio. Euro und einer Stückelung von 1.000 Euro ist mit einem Zinskupon von 8,45% p.a. ausgestattet. Der Zinssatz ist dabei in zwei Zinskomponenten geteilt: den laufenden Zins in Höhe von 5,85% p.a., der halbjährlich (Zinstermin 15.06. und 15.12.) ausbezahlt wird, und den gestundeten Zins in Höhe von 2,60% p.a. (die „Exit-Verzinsung“), der als gestundete Zinskomponente am Fälligkeitstermin 15.06.2021 von der Emittentin an die Gläubiger gezahlt wird.

Die Emittentin kann die Anleihe zum 15.06.2020 vorzeitig zurückzahlen; darüber hinaus kann sie unter bestimmten Voraussetzungen im Einverständnis mit den Anleihegläubigern vorzeitige Rückzahlungen leisten.

Die Anleihegläubiger werden durch ein Schuldanerkenntnis der CG Gruppe AG in Höhe von 9 Mio. Euro nebst Zinsen in Höhe von 18% p.a. sowie einmaliger Nebenleistungen für Vollstreckungskosten in Höhe von 5% des Nominalbetrages abgesichert.

## **Fazit: Attraktive Bewertung**

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft sind intelligente Lösungen auf dem Immobilienmarkt in aller Breite. Projekte reichen von großen Quartiersentwicklungen hin bis zu kleineren Wohn- und Geschäftsgebäuden. Mit dem Fokus auf Topstandorte und Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial besetzt die CG Gruppe AG eine Lücke im Immobiliensegment und konnte ihre Markstellung in den vergangenen 20 Jahren deutlich steigern. In Verbindung mit der Rendite von 8,63% p.a. (auf Kursbasis von 100,00% am 03.05.2019) und der Absicherung der Anleihegläubiger wird die 8,45%-Anleihe der Cologneo III GmbH & Co. KG 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 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 investiert. 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](mailto:info@kfmag.de)

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

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