

## KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

Die „7,50%-ERWE Immobilien AG-Anleihe 19/23“ wird weiterhin als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt.

Düsseldorf, 08. Februar 2022

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen Februar 2022</p> <p><b>7,50%-Anleihe</b> <b>ERWE Immobilien AG</b> Anleihe 19/23, WKN A255D0</p>	 <p>Durchschnittlich Attraktiv (positiver Ausblick) (3,5 von 5)</p>	<p>In ihrem aktuellen Barometer zu der 7,50 %-Anleihe der ERWE Immobilien AG mit Laufzeit bis 2023 (WKN A255D0) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe weiterhin als „durchschnittlich attraktiv“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) einzuschätzen.</p>
--	--	--

## Darstellung des Unternehmens anhand veröffentlichter, kostenlos und frei zugänglicher Informationen<sup>1</sup>

<p><u>Branche:</u> Immobilienentwicklung</p>	
<p><u>Kerngeschäft:</u> Entwicklung und nachhaltiger Ausbau eines Bestands von aussichtsreichen innerstädtischen Gewerbeimmobilien in Deutschland in A-Lagen (Büros, Hotels, Wohnimmobilien und innerstädtischer Einzelhandel)</p>	<p><u>Marktgebiet:</u> Bundesrepublik Deutschland</p>
<p><u>Tochter-Gesellschaften und deren Geschäftsmodelle:</u></p> <p>Die Aktionäre der ERWE Immobilien AG waren in 2020 vor allem die RW Proberity Investment GmbH (30,4%), die Stapelfeld Beteiligungs GmbH (25,7%) und die Elbstein AG (11,4%). Die Mehrheit der Aktien wird von den Vorstandsmitgliedern Axel Harloff und Rüdiger Weitzel kontrolliert.</p> <p>Die Emittentin, ERWE Immobilien AG, ist die Holding des ERWE-Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Über ihre direkten und indirekten Tochtergesellschaften hält die Gesellschaft Beteiligungen an verschiedenen Immobilien. Sie ist überdies, zum Teil über Geschäftsbesorgungsverträge, mit den Tochtergesellschaften verbunden und stellt Finanzmittel in Form von Darlehen für die Tochtergesellschaften zur Verfügung. Das Unternehmen hat per 30.09.2021 folgende Immobilien im Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Postgalerie in Speyer (Projektvol. 47 Mio. €, -laufzeit 2017-2022, rd. 17.000 qm)</li> <li>- Lichthof in Lübeck (Projektvol. 27,3 Mio. €, -laufzeit 2018-2022, rd. 15.000 qm)</li> <li>- Kupferpassage in Coesfeld (Projektvol. 20 Mio. €, -laufzeit 2020-2022, rd. 17.500 qm)</li> <li>- City Colonaden in Krefeld (Projektvol. 18,5 Mio. €, -laufzeit 2018-2022, rd. 23.400 qm)</li> <li>- Ziellenbachhaus in Krefeld (Projektvol. 22 Mio. €, -laufzeit 2021-2024, rd. 8.500 qm)</li> <li>- Wohn-/Geschäftshaus in der Innenstadt von Darmstadt (Projektvol. 8 Mio. €, -laufzeit 2022-2024)</li> </ul>	

<sup>1</sup> Geschäftserichte 2018-2020, Halbjahres- und Quartalsberichte, Website des Emittenten, Pressemitteilungen

- Gewerbeobjekt in Darmstadt (Projektvol. 24 Mio.€, -laufzeit 2022-2024, rd. 2.700 qm)
- Businesspark Taunus-Lab bei Bad Homburg (Projektvol. 169 Mio. €, -laufzeit 2019-2025, auf einer Gesamtfläche von 4,4 Hektar werden 5 Baukörper mit rd. 50.000 qm Nutzfläche + Parkhaus mit ca. 1.300 Parkplätzen errichtet)

Die ERWE Immobilien AG hält eine 10,1%-Beteiligung an der Objektgesellschaft Covivio Office VI GmbH & Co.KG, die das Airportcenter 1 in Frankfurt (Projektvol. 205 Mio. €, rd. 48.000 qm) hält.

Die ERWE Invest GmbH soll zu einer Plattform für direkte Investments in ausgewählte Projekte aufgebaut werden. Dazu ist die Auflage von Fonds zur Finanzierung der Investments geplant. Ferner soll ein maßgeschneidertes Asset Management für institutionelle Investoren angeboten werden.

Mitarbeiter: 38 (2019: 20 Mitarbeiter)

Unternehmenssitz: Frankfurt am Main

Gründung/Historie:

2004 Gründung als Deutsche Technologie Beteiligungen AG

(Konzentration auf Beteiligungen an mittelständischen Technologie- und Wachstumsunternehmen)

2017 Umbenennung in ERWE Immobilien AG und Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH

2018 Neuausrichtung als Immobilienunternehmen mit Konzentration auf aussichtsreiche innerstädtische Gewerbeimmobilien

2020 Aufstieg der ERWE-Aktie in den Prime Standard (Frankfurter Börse)

Geschäftsmodell/Produkte/Dienstleistungen:

Die ERWE Immobilien AG konzentriert sich auf den Aufbau eines ertragsstarken Bestands an Mischnutzungsimmobilien in den Bereichen Büro, Einzelhandel, Hotel und Wohnen.

Akquiriert werden Immobilien, deren Wertsteigerungspotentiale durch neue Nutzungskonzepte nachhaltig ausgenutzt werden können, so dass ein renditestarker, werthaltiger Bestand mit deutlich steigenden Einnahmen entsteht.

Die übernommenen Projekte/Assets entwickelt die ERWE in der Regel für sich und auf Rechnung Dritter, deren Werte mit neuen Konzepten freigesetzt bzw. deutlich erhöht werden können.

Die Chancen der ERWE liegen, ebenso wie das Geschäftsrisiko, im Wesentlichen in der Weiterentwicklung und dem Wachstum als Immobiliengesellschaft mit Konzentration auf Gewerbeimmobilien in Deutschland.

Der ERWE-Konzern erzielt seine Umsätze vornehmlich mit der Vermietung von Immobilien in Deutschland und verfolgt daher die Strategie, den Bestand zu halten, auszubauen und zu optimieren. Daneben werden in geringem Maße der Abverkauf entwickelter Grundstücke und die Projektentwicklung getätigt.

Mitbewerber/Alleinstellungsmerkmal/Besonderheit:

Die ERWE Immobilien AG fokussiert sich auf aussichtsreiche innerstädtische A-Lagen von Klein- und Mittelstädten mit mehr als 10.000 Einwohnern.

Strategie:

Das Unternehmen verfolgt das Ziel, Immobilien mit Wertaufholpotential zu übernehmen, durch gezielte Investitionen zu stärken und die verborgenen Werte frei zu setzen. Investiert wird in Immobilien, die neben einer guten Lage ein Entwicklungspotential haben, das durch geeignete Investitionen, neue Konzepte, zumindest teilweise Änderung der Nutzung und intelligente Neuvermietung realisiert werden kann.

Kunden: Mieter in den Immobilien

Lieferanten: Verkäufer von Gewerbe-Immobilien

## Betriebswirtschaftliche Entwicklung

Die betriebswirtschaftliche Entwicklung des Konzerns stellt sich anhand der veröffentlichten Daten<sup>2</sup> wie folgt dar:

ERWE Immobilien AG	IFRS	2018	2019	2020	2021
Konzern	TEUR				30.09.
<i>Bilanzstichtag:</i>	<b>31.12.</b>				
Umsatz		2.752	3.466	5.589	5.601
EBITDA		9.485	11.714	4.151	
EBIT (Betriebsergebnis)		9.466	11.540	3.906	3.790
EAT (Ergebnis nach Steuern)		4.913	8.706	103	-2.113
Anlagevermögen (lt. Bilanz)		106.781	139.602	204.330	212.141
Eigenkapital (lt. Bilanz)		49.585	58.285	58.388	61.626
Bilanzsumme		127.120	162.637	215.161	221.273
Anzahl Mitarbeiter		9	20	38	38
<i>Umsatzrendite (%)</i>		178,5%	251,2%	1,8%	-37,7%
<i>Umsatzentwicklung</i>			25,9%	61,3%	
<i>Jahresergebnis Entwicklung</i>			77,2%	-98,8%	
<i>Eigenkapitalquote (%)</i>		39,0%	35,8%	27,1%	27,9%
<i>Anlagendeckung / "goldene Bilanzregel"</i>		46,4%	41,8%	28,6%	29,0%

### Entwicklung 2020

Anfang des Geschäftsjahres stand durch die erfolgreiche Platzierung der ersten Unternehmensanleihe 2019/2023 frische Liquidität in Höhe von 40,0 Mio. Euro zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund wurden zunächst mögliche Akquisitionen und Angebote geprüft. Wegen der Zunahme der Pandemie wurde jedoch von größerem Wachstum Abstand genommen. In diesem Geschäftsjahr wurde in vier neue Immobilienprojekte (Coesfeld, Krefeld und zwei in Darmstadt) investiert. Insgesamt war 2020 laut Angaben der Gesellschaft kein einfaches Jahr, trotzdem wurden alle Meilensteine erreicht und seit Dezember notiert die ERWE-Aktie im Prime-Standard an der Frankfurter Börse. Die Prognose aus dem Jahr 2019 hinsichtlich weiter steigender Mieteinnahmen (ca. +40%) wurde erreicht, da sich die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2020 um 61% auf 5.589 Mio. Euro erhöht haben. Dieser Umsatzanstieg ergibt sich im Wesentlichen aus der unterjährig erfolgten langfristigen Vermietung großer Büroflächen an die Städte Krefeld und Lübeck sowie aus dem Erwerb der Kupferpassage in Coesfeld mit entsprechenden Mieterträgen. Demgegenüber standen erhöhte Personalkosten (18 neue Mitarbeiter + virtuelles Beteiligungsprogramm für Führungskräfte) und sonstige betriebliche Aufwendungen (insbesondere erhöhte Rechts- und Beratungskosten aus verstärkten Due Dilligence Aktivitäten). Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist um 5,8 Mio. Euro gesunken und hat damit einen großen Einfluss auf das EBIT. Die Veränderungen der Finanzaufwendungen (- 3,3 Mio. Euro für Anleihezinsen und Immobilienfinanzierungen) und der Steuerertrag (+2,3 Mio. Euro) sind ebenfalls sichtbar ergebnisrelevant.

Zum Bilanzstichtag hatte der Konzern 5 Bestandsobjekte (2019: 3), 3 Projektentwicklungen (2019: 1) und analog zum Vorjahr eine Beteiligung. Die vermietete Fläche betrug 71.907 qm (2019: 44.516 qm), der Vermietungsstand lag bei 89,2% (2019: 74,5%).

### Entwicklung 2021 und Ausblick

Der Konsolidierungskreis umfasste zum 30. Juni 2021 einschließlich des Mutterunternehmens 21 Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. Um das Unternehmen für die weitere Entwicklung zu rüsten und mit ausreichend Kapital für günstige Akquisitionsmöglichkeiten auszustatten, wurde im Juli eine Kapitalerhöhung um 10% unter Mitwirkung der Großaktionäre umgesetzt, es wurden aber auch neue Investoren hinzugewonnen.

In Q3 konnte sich die Ertragslage weiter verbessern. Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung sind aufgrund der erfolgreichen Neuvermietungen im vergangenen Jahr und der Akquisition der Kupferpassage in Coesfeld signifikant auf 5,6 Mio. Euro (Vorjahresvergleichszeitraum: 4,0 Mio. Euro) gewachsen.

<sup>2</sup> Jahresabschlüsse 2018-2020, Bericht über 1. Halbjahr 2021 und per 30.09.2021 von der Website des Unternehmens

Nach Abzug nur geringfügig veränderter Aufwandspositionen wies der Konzern per 30.09. ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen von 3,8 Mio. Euro (Vj-Zeitraum 6,2 Mio. Euro) aus. Die Differenz resultiert wesentlich aus dem per Saldo geringeren Ergebnis aus der Fair Value-Bewertung. Nach Abzug der auf 5,2 Mio. Euro (Vj 4,8 Mio. Euro) gestiegenen Finanzaufwendungen sowie einem Effekt aus den steuerlichen Berechnungen von 0,7 Mio. Euro ist ein Konzernergebnis von - 2,1 Mio. Euro (Vj: 3,7 Mio. Euro) verblieben, das sich somit um knapp 0,7 Mio. Euro gegenüber dem Halbjahresergebnis verbessert hat. Für den Rest des Jahres war das Unternehmen zuversichtlich.

#### Corona-Krise:

Die deutsche Immobilienwirtschaft wurde von den Auswirkungen der Corona-Krise im ersten Halbjahr 2021 unterschiedlich berührt. Während sich der Preisanstieg bei Wohnimmobilien fortsetzte, sanken die Preise im Gewerbeimmobilienmarkt. Der Verband Deutscher Pfandbriefbanken (VDP) spricht von einer „größeren Spreizung“ des Marktes. Während sich die Preise für Büroimmobilien in den ersten Monaten des Jahres langsam stabilisierten, standen Einzelhandelsflächen weiterhin unter Druck. Besonders betroffen sind unverändert Non-Food-Flächen. Neue Nutzungskonzepte für Einzelhandelsflächen haben bereits spürbar stabilisierenden Einfluss. Auch für die ERWE Immobilien AG blieben die schwierige wirtschaftliche Entwicklung in den ersten Monaten des Jahres 2021 nicht folgenlos. In allen Immobilien mussten die Einzelhandelsunternehmen ihre Läden schließen, die keine Waren für den täglichen Bedarf anbieten. In den Objekten in Speyer, Lübeck, Coesfeld, Krefeld und Darmstadt-City öffneten die Flächen insgesamt wieder erst im Juni. Aufgrund der Schließungen konnten nicht alle betroffenen Mieter allen Mietverpflichtungen nachkommen. Schon während des Lockdowns und insbesondere nach den Öffnungen nahmen bereits einige Mieter die Zahlung der offenen Mieten auf bzw. haben Vereinbarungen mit ERWE über die Zahlung getroffen. Die Öffnung insgesamt ließ auch wieder das Interesse an den noch zur Verfügung stehenden Flächen wachsen, so dass es Mitte des Jahres 2021 zu vermehrten Mietanbahnungen und Mietabschlüssen gekommen ist.

Die Gelegenheit, an der nötigen Revitalisierung zahlreicher deutscher Innenstädte mitwirken zu können, schätzt die ERWE Immobilien AG als immens ein. Angabegemäß bieten sich ihr reichhaltige Chancen, die sie gern wahrnehmen möchte und beobachtet daher die Finanzmärkte, um dies finanzieren zu können.

Das Unternehmen beabsichtigt Investoren auch mit kontinuierlich stark steigenden Erträgen zu überzeugen. Es erwartet eine diesbezügliche Steigerung von rund 40% für das Gesamtjahr 2021. Eine weitere Zunahme aus den bestehenden Objekten im Jahr 2022 ergibt sich aus neu abgeschlossenen Mietverträgen und zu erwartenden weiteren Abschlüssen bis Ende 2021.

In den nächsten ein bis zwei Jahren erwartet das Unternehmen zumindest eine sich allmählich stabilisierende konjunkturelle Entwicklung. Die Kapitalmärkte sollten unter hohen Schwankungen ihr erreichtes Niveau verteidigen. Neben der Corona-Thematik bestehen künftig weiterhin Risiken für Konjunktur und Kapitalmärkte, die das Ergebnis der ERWE beeinflussen. Dank der finanziellen Stabilität sieht sich das Unternehmen gut gerüstet.

#### **Quick-Check Nachhaltigkeit durch imug | rating<sup>3</sup>**

Der Nachhaltigkeitsbeitrag der ERWE Immobilien AG wird als neutral eingeschätzt. Das Unternehmen verstößt nicht gegen die von der KFM Deutsche Mittelstand AG definierten Ausschlusskriterien. Die ERWE Immobilien AG erzielt keine Umsätze mit Dienstleistungen mit positiver Nachhaltigkeitswirkung. Im Unternehmen existieren keine bzw. nur geringe Ansätze für eine Berücksichtigung von ESG-Aspekten.

---

<sup>3</sup> die 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.

## Anleihe: 40 Mio. Euro mit einem Zinskupon von 7,50% p.a. und einer Laufzeit bis 2023<sup>4</sup>

<u>WKN</u> : A255D0	<u>ISIN</u> : DE000A255D05
4-jährige <u>Laufzeit</u> : vom 10.12.2019 bis 10.12.2023	<u>Zinskupon</u> : 7,50 % p.a. (fixer Kupon)
<u>Volumen</u> : 40 Mio. Euro	<u>Stückelung</u> : 1.000,- Euro je Schuldverschreibung
<u>Handelsplatz/Marktsegment</u> : Open Market Segment der Börse Frankfurt	<u>Zinstermine</u> : halbjährlich, jeweils am 10.06. und 10.12.
<u>Kündigungsmöglichkeiten seitens des Emittenten</u> : Kündigungsmöglichkeiten seitens des Emittenten bestehen ab dem 10.06.2022 zu 102,50%, ab dem 10.12.2022 zu 100,75% und ab dem 10.06.2023 zu 100% des Nennwertes inkl. aufgelaufener Zinsansprüche.	
<u>Kündigungsmöglichkeiten seitens des Gläubigers, Covenants</u> : Eine Kündigungsmöglichkeit seitens der Anleihegläubiger besteht im Falle eines Kontrollwechsels des Emittenten zu 101% des Nennwertes, sowie im Falle des Unterschreitens festgelegter Finanzkennzahlen (bei nicht bestehen des sog. Maintenance-Test). Die Anleihebedingungen beinhalten eine umfassende Negativerklärung, eine Verpflichtung zu umfassender Transparenz in der Finanzberichterstattung und eine Ausschüttungsbeschränkung.	
<u>Rang und Besicherung</u> : Die Anleihe ist nicht nachrangig und unbesichert, Senior unsecured.	
<u>Verwendungszweck</u> : Die Nettoerlöse aus der Emission dienen der weiteren akquise neuer Immobilien.	
<u>Besondere Merkmale</u> : Die Anleihe ist nach deutschem Recht begeben.	

### Fazit und persönliche Meinung der Analysten: „durchschnittlich attraktive“ Bewertung

Das Geschäftsmodell weist eine stabile wirtschaftliche Entwicklung auf, die branchenbedingt von der Corona-Pandemie beeinflusst wurde. Die Unternehmensstrategie ist klar fokussiert und bietet langfristig gute Chancen. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass Innenstädte oftmals attraktiver gestaltet werden müssen, um den Folgen des (coronabedingten) Zuwachs des Online-Shoppings und der damit einhergehenden Verödung der Innenstädte entgegenzutreten. Zudem ist das allgemeine Umweltbewusstsein deutlich gestiegen, sodass Immobilien immer energieeffizienter (aus)gebaut werden.

In Verbindung mit der Rendite in Höhe von 10,51% p.a. (auf Kursbasis von 95,50% am 08.02.2022) an der Börse Frankfurt bei Berechnung bis Endfälligkeit am 10.12.2023) wird die 7,50%-ERWE Immobilien AG-Anleihe 19/23 (WKN A255D0) weiterhin als „durchschnittlich attraktiv“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) bewertet.

### Über dieses KFM-Barometer

Dieses KFM-Barometer wurde durch jeweils einen Unternehmensanalysten und einen Wertpapieranalysten im Auftrag der KFM Deutsche Mittelstand AG am 08.02.2022, 09:26 Uhr auf Basis einer Analyse der Fundamentaldaten auf Grundlage des Geschäftsberichtes 2020 und der veröffentlichten Anleihebedingungen vom 14.02.2020 der ERWE Immobilien AG erstellt. 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.

<sup>4</sup> Quelle: veröffentlichte Anleihebedingungen ([www.erwe-ag.com/investor-relations/anleihe/bedingungen](http://www.erwe-ag.com/investor-relations/anleihe/bedingungen))

## 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 und 2021 ausgezeichnet.

## Über die berechneten Kennzahlen zur betriebswirtschaftlichen Entwicklung (Bilanz, GuV-Rechnung)

<b>Umsatzrendite =</b>	Ergebnis nach Steuern	Die Kennzahl gibt Auskunft darüber, wie rentabel das Unternehmen in der Periode gearbeitet hat. Hinweis: sie ist branchenabhängig und kann nicht verallgemeinert werden.
	Umsatzerlöse	

<b>Eigenkapitalquote =</b>	Eigenkapital	Die Kennzahl gibt Auskunft darüber, wie gut ein Unternehmen Verluste absorbieren kann. Hinweis: sie ist branchenabhängig, in der Praxis hat sich jedoch eine Mindestgröße von 20% als gute Richtgröße etabliert.
	Bilanzsumme	

<b>Anlagendeckung/ Goldene Bilanzregel =</b>	Eigenkapital	Die Kennzahl gibt an, wieviel des Anlagevermögens durch Eigenkapital gedeckt ist. Ein hoher Wert spricht für ein solide finanziertes Unternehmen.
	Anlagevermögen	

## 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. Sie unterliegt keinen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen und unterliegt keinem Handelsverbot vor Veröffentlichung von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen. Vielmehr dient die Veröffentlichung allein der Orientierung und Darstellung von möglichen geschäftlichen Aktivitäten. Sie stellt auch keine allumfassende Information sicher.

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. Frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die künftige Performance dar. Die künftige Wertentwicklung hängt von vielen Faktoren wie der Entwicklung der Kapitalmärkte, den Zinssätzen und der Inflationsrate ab und kann daher nicht vorhergesagt werden.

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. Die Inhalte dieser Pressemitteilung 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.

Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS, den die KFM Deutsche Mittelstand AG berät, 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, der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS und der Europäische 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.

Weitere Ausführungen zu den oben beschriebenen Fonds finden Sie in dem aktuellen Verkaufsprospekten mit Verwaltungsreglement, den aktuellen Jahres- und Halbjahresberichten sowie den wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) (Verkaufsunterlagen).

Der Kauf oder Verkauf von Fondsanteilen des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der aktuellen Verkaufsunterlagen, die kostenlos und in deutscher Sprache auf der Internetseite der Verwaltungsgesellschaft IPConcept (Luxemburg) S.A. ([www.ipconcept.com](http://www.ipconcept.com); Rubrik: Fondsübersicht) sowie unter [www.deutscher-mittelstands-anleihen-fonds.de](http://www.deutscher-mittelstands-anleihen-fonds.de) und am Sitz der Verwaltungsgesellschaft 4, rue Thomas Edison, L-1445 Strassen, Luxembourg, der Verwahrstelle sowie bei der Zahlstelle und Kontakt- und Informationsstellen auch kostenlos in Papierfassung erhältlich sind. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache erhalten Anleger oder potenzielle Anleger unter [www.ipconcept.com/ipc/de/anlegerinformation.html](http://www.ipconcept.com/ipc/de/anlegerinformation.html). Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, die Vorkehrungen, die sie für den Vertrieb der Anteile ihrer Organismen für gemeinsame Anlagen getroffen hat, gemäß Artikel 93a der Richtlinie 2009/65/EG und Artikel 32a der Richtlinie 2011/61/EU aufzuheben. Die Betrachtung einer etwaigen steuerlichen Behandlung ist abhängig von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.

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. Diese Pressemitteilung wurde mit Sorgfalt entworfen und hergestellt, dennoch übernimmt die Gesellschaft keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit. Die KFM Deutsche Mittelstand AG ist nicht verpflichtet, dieses Dokument abzuändern, zu ergänzen oder auf den neuesten Stand zu bringen oder die Empfänger in anderer Weise darüber zu informieren, wenn sich die in diesem Dokument enthaltenen Informationen, Aussagen, Einschätzungen, Empfehlungen und Prognosen verändern oder später als falsch, unvollständig oder irreführend erwiesen haben sollten.

Die Anlageberatung und Anlagevermittlung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 WpIG) bieten wir Ihnen ausschließlich als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 3 Abs. 2 WpIG für Rechnung und unter der Haftung der NFS Netfonds

Financial Service GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg (NFS) an. Die NFS ist ein Wertpapierinstitut gem. § 2 Abs. 1 WpIG und verfügt über die erforderlichen Erlaubnisse der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Bei der Erbringung von Wertpapierdienstleistungen gelten die Informationen über die Berücksichtigung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen und von Nachhaltigkeitsrisiken der NFS Netfonds Financial Service GmbH. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage im Impressum und unter [www.nfs-netfonds.de](http://www.nfs-netfonds.de).

\*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](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)