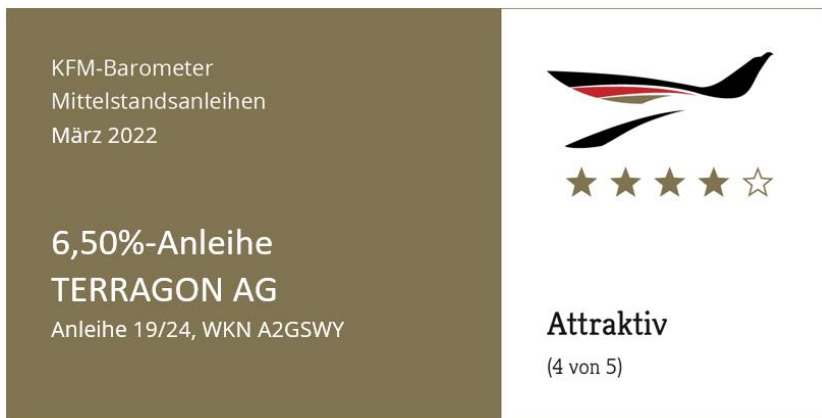


## KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer (Update)

Die „6,50%-TERRAGON AG-Anleihe 19/24“ wird weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt.

Düsseldorf, 09. März 2022



In ihrem aktuellen 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.

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

<u>Branche:</u> Pflege-Immobilien	
<u>Kerngeschäft:</u> Projektentwicklung für Seniorenimmobilien	<u>Marktgebiet:</u> Deutschland (bundesweit)
<u>Tochter-Gesellschaften und deren Geschäftsmodelle:</u>	
TERRAGON Wohnbau GmbH (Anteil 93,75%):	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generalübernehmer</li> <li>• Kostenoptimiert durch Realisierung in Einzelvergabe</li> </ul>	
TERRAGON Projekt GmbH (Anteil 100%):	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projektentwicklung</li> <li>• Baumanagement</li> </ul>	
TERRAGON Vertrieb GmbH (Anteil 100%):	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markt- und Standorteinschätzung</li> <li>• Vertriebssteuerung</li> </ul>	
TERRAGON Wohn- und Service GmbH (Anteil 100%):	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dienstleister für Services im Bereich Betreutes Wohnen</li> <li>• Projektentwicklung, Baumanagement, Vertrieb</li> </ul>	
Zudem bestehen weitere 10 Projektgesellschaften in denen die TERRAGON AG zu 100% beteiligt ist.	

<sup>1</sup> Quellen: veröffentlichte Geschäftsberichte 2018-2020, Halbjahresbericht 2021, Website der TERRAGON AG, Pressemitteilungen

Außerdem ist die TERRAGON AG an 8 Joint-Venture-Gesellschaften beteiligt. Die Beteiligungshöhe reicht dabei von 50-100%.

Mitarbeiter: 63

Unternehmenssitz: Berlin

Gründung/Historie: Das Unternehmen wurde 1994 gegründet. Seitdem hat sich die TERRAGON Gruppe zu einem bundesweit führenden Spezialisten für die Entwicklung barrierefreier und qualitativ hochwertiger Senioren- und Pflegeimmobilien entwickelt.

Geschäftsmodell/Produkte/Dienstleistungen: Die TERRAGON Gruppe verfügt in allen Segmenten des Wohnens im Alter über eigene Produktlinien und hat bereits in allen Segmenten Projekte erfolgreiche umgesetzt. Der Fokus des Unternehmens liegt auf dem Marktsegment Service-Wohnen für Senioren und hier vor allem dem Premiumbereich bzw. auf Seniorenimmobilien der Vier-Sterne-Kategorie im Klassifizierungssystem der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung. Die TERRAGON Gruppe gestaltet und steuert die Prozesse der Wertschöpfungskette von Grundstücksakquisition, der Projektierung, der Planung, dem Bau bis zum Verkauf der Bauvorhaben.

In ihrem Kernsegment „Senior Living“ konzipiert und realisiert TERRAGON barrierefreie und hochwertige Wohnform im Bereich Service-Wohnen (Betreutes Wohnen).

Ergänzend zum Bereich Service-Wohnen entwickelt TERRAGON mit „Care Living“ Pflegeeinrichtungen, die einen lebenswerten Rahmen mit wohnlicher Innenarchitektur, Gemeinschaftsräumen, Wohngruppenkonzept etc. bieten.

Unter dem Namen „Living4all“ entwickelt und baut TERRAGON barrierefreie Wohnungen, die den Ansprüchen aller Altersgruppen gerecht werden.

Mitbewerber/Alleinstellungsmerkmal/Besonderheit: Kern der Geschäftstätigkeit bildet die langjährige Expertise und das gewachsene Netzwerk des TERRAGON Teams, eine eigens entwickelte Datenbank sowie fortlaufend aktualisierte, detaillierte Analysen zum deutschen Markt für Seniorenimmobilien. Dadurch verfügt die TERRAGON über flächendeckende Informationen zum Nachfragepotenzial und Versorgungsgrad in Deutschland. Außerdem werden regelmäßig Wettbewerbs- und Standortanalysen durchgeführt.

Strategie: Die Expansionsstrategie der TERRAGON fußt auf den drei Säulen Produkt, Pipeline und Partner:

#### **Fokussierung auf das Premium-Produkt für Service-Wohnen („Senior Living“)**

Das Segment des Service Wohnen weist eine hohe Unterversorgung und das beste Kosten-/Ertragsverhältnis auf. Daher beabsichtigt die TERRAGON die Marktführerposition bundesweit auszubauen und sowohl die Anzahl als das Volumen der Projekte in den kommenden Jahren deutlich zu erhöhen.

#### **Starke Pipeline mit hochvolumigen Projekten**

Mit der Expansion des Service-Wohnens ist die Absicht verbunden, primär hochvolumige Projekte (Anzahl Wohneinheiten  $\geq 150$ ) umzusetzen, da eine gewisse Objektgröße vor allem für die Wirtschaftlichkeit eines umfassenden Serviceangebotes notwendig ist. Dadurch erhöhen sich die durchschnittlichen Verkaufsvolumina auf  $\geq 75$  Mio. € je Projekt. Durch die damit verbundene Kostendegression soll die Rentabilität gesteigert werden.

#### **Auf- und Ausbau strategischer Partnerschaften**

Ziel ist der Auf- und Ausbau strategischer Partnerschaften in verschiedenen Bereichen der Wertschöpfungskette des Unternehmens, um weitere Wettbewerbsvorteile zu schaffen und Geschäftsrisiken abzufedern.

Die TERRAGON agiert in den Bauprojekten risikoavers und startet erst mit der Hochbauphase, wenn mit Baubeginn der Projekt-Exit durch einen Forward Sale oder bei einer Einzelvermarktung durch ein entsprechendes frühzeitigen Verkaufsstand gesichert ist.

Es ist eine strategische Rahmenvereinbarung mit einem Vorprüfungsrecht („Preferred Buyer“) mit einer großen Kapitalverwaltungsgesellschaft zur frühzeitigen Absicherung von Projekt-Exits geplant.

Kunden: Käufer der seniorengerechten Immobilien

## Markt / Branche

Die Versorgungssituation in Deutschland im Bereich Service-Wohnen stellt nach Analysen der TERRAGON AG aufgrund des signifikanten Unterangebots ein hohes Investitionspotenzial dar: 94% der Gemeinden sind unterversorgt, 76% sind stark unterversorgt. Der Neubedarf wird auf ca. 550.000 Service-Wohnungen geschätzt. Davon sind rund 350.000 Wohnungen aus dem Einkommen der Seniorenhaushalte finanzierbar, woraus sich ein Investitionspotenzial von ca. 64 Mrd. € ergibt. Das von TERRAGON fokussierte Premiumsegment des Service-Wohnens hat mit ca. 33 Mrd. € (entspricht ca. 100.000 Wohnungen) das höchste Investitionspotenzial.

Die Marktnachfrage nach den von der TERRAGON Gruppe entwickelten Produkten kann nicht exakt vorherbestimmt werden. Die Markenpositionierung des Unternehmens hebt die Produkte vom Wettbewerb ab. Es besteht gegenüber dem Wettbewerb ein Vermarktungsvorteil, der auch bei schwierigen Marktbedingungen hilfreich ist.

## Darstellung der Betriebswirtschaftlichen Entwicklung

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

<b>Terragon AG</b>	HGB	2018	2019	2020	2021
Konzernabschluss	TEUR				1. Hj
Umsatz		8.530	14.067	43.576	2.365
EBITDA (Cashflow)		3.055	4.980	4.024	1.985
EBIT (Betriebsergebnis)		2.991	4.913	3.768	1.857
Zinsaufwendungen		- 1.880	- 3.270	- 3.576	- 1.857
EAT (Ergebnis n Steuern) bzw. Jahresüberschuss		796	1.175	196	21
Anlagevermögen		1.424	10.227	13.678	13.726
Umlaufvermögen		59.721	81.277	79.273	96.404
davon liquide Mittel		3.740	11.044	2.277	4.861
Eigenkapital		7.951	8.082	8.117	8.138
Verbindlichkeiten		53.269	84.354	85.765	102.671
Bilanzsumme		61.220	92.436	93.882	110.809
Anzahl Mitarbeiter		50	49	53	63
Umsatzrendite (%)		9,3%	8,4%	0,4%	0,9%
Umsatzentwicklung			64,9%	209,8%	
Jahresergebnis Entwicklung			47,5%	-83,3%	
Eigenkapitalquote (%)		13,0%	8,7%	8,6%	7,3%
Anlagendeckung / "goldene Bilanzregel"		5,6	0,8	0,6	0,59

## Entwicklung 2020

Im August 2020 erwarb die TERRAGON ein ca. 5.630 Quadratmeter großes Grundstück mitten in der Wilhelmshavener Innenstadt, auf dem ein Objekt für Premiumwohnen für Senioren mit 162 Service-Wohnungen errichtet werden soll. Dank des wachsenden Bekanntheitsgrades des TERRAGON Konzerns und der gezielten Akquisitionsstrategie konnte die Ankaufspipeline auf ein erwartetes Erlösvolumen von rund 894 Mio. € vergrößert werden (Stand: 31. Dezember). Das aktuell in Umsetzung befindliche Projektvolumen betrug 310 Mio. €. Vier Bauprojekte konnten abgeschlossen werden. Aufgrund der Übergabe und Schlussrechnung mehrerer Projekte verbuchte die TERRAGON Gruppe im Jahr 2020 einen Umsatzerlös in Höhe von 43,6 Mio. € nach 14,1 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Der Bestand an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sank stichtagsbedingt um 5,2 Mio. €, da den Bestandsabgängen nur ein geringer Baufortschritt bei den bestehenden, erst kürzlich erworbenen Neuprojekten gegenüberstand. Unter Berücksichtigung eines Materialaufwandes in Höhe von 35,3 Mio. € sank das Rohergebnis leicht von 12,5 Mio. € im Vorjahr auf 11,7 Mio. € in 2020. Aufgrund der Ausweitung des

<sup>2</sup> veröffentlichte Geschäftsberichte 2018-2020, Halbjahresbericht 2021

Projektvolumens war auch eine höhere Projektfinanzierungstätigkeit zu verzeichnen, woraus ein Finanzergebnis von -3,4 Mio. € resultiert. Insgesamt erzielte die TERRAGON Gruppe einen Jahresüberschuss in Höhe von 0,2 Mio.€.

## Entwicklung 2021 und Ausblick

Im April 2021 schloss die TERRAGON AG eine Joint Venture Vereinbarung mit dem langjährigen Geschäftspartner AGAPLESION gAG ab. Die neue Betreibermarke „VILVIF“ wurde vorgestellt. VILVIF wird als Generalmieter und Service-Anbieter die vor der Eröffnung stehenden Projekte VILVIF Berlin-Grünau und VILVIF Ahrensburg betreiben. Im bisherigen Jahresverlauf 2021 konnte TERRAGON planmäßig bereits vier hochwertige Zukäufe tätigen. Weitere Standorte befinden sich in Prüfung, so dass sich die aktuelle Akquisitionspipeline des Unternehmens auf rund 1,1 Mrd. € beläuft. Hauptsächlich durch die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts eines Projektes beträgt der Umsatzerlös in 2021 bisher rund 2,4 Mio. €. Dem Stand ein Bestandsaufbau an fertigen und unfertigen Erzeugnissen in Höhe von 14,3 Mio. € gegenüber. Der fortgesetzte Ausbau der Geschäftstätigkeit der TERRAGON AG wird deutlich an der steigenden Bilanzsumme. Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2021 stieg der Posten um 18% auf 110,8 Mio. € (31. Dezember 2020: 93,9 Mio. €). Wesentlicher Faktor war auf der Aktivseite die Erhöhung des Nettovorratsvermögens, das die in Bauvorbereitung und in Bau befindlichen Projekte anteilig erfasst. Dieser Posten stieg gegenüber Ende 2020 von 66,5 Mio. € auf 81,3 Mio. €. Ohne Berücksichtigung der erhaltenen Anzahlungen betragen die Vorräte 92,9 Mio. € (31. Dezember 2020: 74,3 Mio. €), welche durch den Erwerb neuer Projekte einen weiteren Anstieg verzeichnen wird. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Zuge des gestiegenen Projektvolumens auf 53,6 Mio. €. Der Summe der Verbindlichkeiten aus Anleihen, sonstigen Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 98,6 Mio. € standen Vorräte aus Bauprojekten in Höhe von 105,6 Mio. € (inkl. Sachanlagen, Finanzanlagen und ohne erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen) gegenüber.

Die TERRAGON Gruppe beabsichtigt, im laufenden und in den kommenden Jahren weiter zu expandieren. Im Fokus steht die Entwicklung von eigenen und Partner-Projekten im Premiumsegment des Service-Wohnens für Senioren. Nach Einschätzung des Managements ist aufgrund der demographischen Trends und der großen Angebotslücke weiterhin eine hohe Nachfrage nach Gesundheitsimmobilien zu erwarten. In Ankaufsvorbereitung sind derzeit Projekte mit einem geplanten Verkaufsvolumen von rund 284 Mio. €. Hinzu kommen aktuell in Umsetzung (in Bauvorbereitung oder im Bau) befindliche Projekte im Volumen von rund 837 Mio. €. Zusätzliche Erlöse aus dem gemeinsamen Betrieb von Seniorenresidenzen mit dem Partner AGAPLESION werden zu einer positiven Geschäftsentwicklung beitragen. Für das Gesamtjahr 2021 erwartet TERRAGON auf Konzernebene im Zuge der Akquisition neuer Projekte eine deutliche Ausweitung der Gesamtleistung.

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

Der Nachhaltigkeitsbeitrag der Terragon AG wird als positiv eingeschätzt. Das Unternehmen verstößt nicht gegen die von der KFM Deutsche Mittelstand AG definierten Ausschlusskriterien. Als Projektentwickler für betreutes Wohnen erzielt die Terragon AG eine positive Nachhaltigkeitswirkung. Der Umsatzanteil liegt bei 100 Prozent. Allerdings existieren im Unternehmen keine bzw. nur geringe Ansätze für eine Berücksichtigung von ESG-Aspekten.

## Anleihe: 25 Mio. Euro mit einem Zinskupon von 6,50% p.a. und einer Laufzeit bis 2024<sup>4</sup>

<u>WKN</u> : A2GSWY	<u>ISIN</u> : DE000A2GSWY7
5-jährige <u>Laufzeit</u> : vom 24.05.2019 bis 24.05.2024	<u>Zinskupon</u> : 6,50 % p.a., mit Ablauf der aktuellen Zinsperiode am 24.05.2022 erhöht sich der Zinssatz, zunächst über einen Zeitraum, der die nachfolgende Zinsperiode umfasst auf 7,00% p.a..

<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.\*

<sup>4</sup> Quelle: veröffentlichter Wertpapierprospekt vom 02.05.2019

<u>Volumen:</u> 25,0 Mio. Euro	<u>Stückelung:</u> 1.000 Euro je Schuldverschreibung
<u>Handelsplatz/Marktsegment:</u> Open Market Segment der Börse Frankfurt	<u>Zinstermine:</u> jährlich am 24.05.
<u>Kündigungsmöglichkeiten seitens des Emittenten:</u> Ein Kündigungsrecht seitens der Emittentin besteht ab dem 24.05.2022 zu 102% und ab dem 24.05.2023 zu 101%. Eine Kündigung der Schuldverschreibungen seitens der Emittentin ist den Anleihegläubigern bekanntzumachen.	
<u>Kündigungsmöglichkeiten seitens des Gläubigers, Covenants:</u> Ein Kündigungsrecht seitens der Anleihegläubiger besteht im Falle eines Kontrollwechsels zu 100% des Nennwertes, zuzüglich der bis dahin angefallenen Zinsforderungen. Darüber hinaus ist das ordentliche Kündigungsrecht der Anleihegläubiger ausgeschlossen; das Recht auf Kündigung aus wichtigem Grund bleibt bestehen, u.a. bei Verzug von Zahlungsverpflichtungen der Emittentin aus der Anleihe von mehr als 20 Tagen nach Fälligkeit dieser. Hierbei erlischt das Recht, Schuldverschreibungen außerordentlich zu kündigen, falls der jeweilige Kündigungsgrund vor Ausübung des Kündigungsrechts entfallen ist.  Des Weiteren ist in den Anleihebedingungen eine Negativerklärung, die Verpflichtung zu einem transparenten Kapitalmarkt-Reporting und eine Ausschüttungsbeschränkung, in Höhe von 25% des Konzerngewinns nach Berücksichtigung von Anteilen Dritter, verankert.	
<u>Rang und Besicherung:</u> Die Schuldverschreibungen begründen nicht nachrangige und unbesicherte Verpflichtungen, Senior Unsecured.	
<u>Verwendungszweck:</u> Der Netto-Emissionserlös wird zu ca. 55% zur Finanzierung von Grundstücksankäufen und Projektentwicklungen, zu ca. 20% für die Optimierung der Finanzierungsstruktur und zu ca. 25% zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung verwendet. Alle genannten Verwendungszwecke besitzen dabei die gleiche Priorität.	
<u>Besondere Merkmale:</u> Die Anleihe ist nach deutschem Recht begeben.	

### **Fazit und persönliche Meinung der Analysten: „attraktiv“ Bewertung**

Seit 1994 hat sich die TERRAGON AG am Markt der Immobilien für betreutes Wohnen etabliert und einen erfolgreichen Trackrecord erzielt.

Bereits jetzt besteht eine hohe Akquisitionspipeline von rund 1,1 Mrd €. Ziel ist es weiter zu expandieren und die Akquisitionspipeline und das Projektvolumen zu erhöhen.

Durch das risikoaverse Management in den Bauprojekten mit Hilfe von Forwardgeschäften in den Großprojekten, werden Risiken minimiert.

Hinsichtlich des fortlaufenden demographischen Wandels steigt der Bedarf nach seniorenrechtlichem Wohnraum weiter und bietet ein hohes Wachstumspotenzial. Dem gegenüber steht eine grundsätzliche Unterversorgung dieser Immobilien in den Gemeinden. Die TERRAGON AG bedient genau diese Nische und es ist demnach von einem Anstieg der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auszugehen.

In Verbindung mit der Rendite in Höhe von 11,31% p.a. (auf Basis des Briefkurses von 91,00% am 09.03.2022 an der Börse Frankfurt bei Berechnung bis Endfälligkeit am 24.05.2024) wird die TERRAGON-Anleihe 19/24 (WKN A2GSWY) als „attraktiv“ (4 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 09.03.2022, 12:49 Uhr auf Basis einer Analyse der Fundamentaldaten auf Grundlage der Geschäftsberichte 2018 bis 2020, Halbjahresbericht per 30.06.2021 und des Wertpapierprospektes vom 02.05.2019 der TERRAGON 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.

## 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)