

KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer (Update)

Die „6,00%-Diok RealEstate AG-Anleihe 18/23“ wird weiterhin als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt.

Düsseldorf, 17. August 2022

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen August 2022</p> <p>6,00%-Anleihe Diok RealEstate AG Anleihe 18/23, WKN A2NBY2</p>	  <p>Durchschnittlich Attraktiv (positiver Ausblick) (3,5 von 5)</p>
---	--

In ihrem aktuellen Barometer zu der 6,00%-Anleihe der Diok RealEstate AG mit Laufzeit bis 2023 (WKN A2NBY2) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe weiterhin als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (3,5 von 5 möglichen Sternen) einzuschätzen.

Darstellung des Unternehmens anhand veröffentlichter, kostenlos und frei zugänglicher Informationen¹

<u>Branche:</u> Immobilien	
<u>Kerngeschäft:</u> Vermietung von Gewerbe-/ Büroimmobilien in eigenem Bestand	<u>Marktgebiet:</u> Deutschland
<u>Tochter-Gesellschaften und deren Geschäftsmodelle:</u> Die Diok RealEstate AG (Emittentin , auch bezeichnet als Diok AG) ist die oberste Konzernmutter. Ihre Aktien befinden sich im Privatbesitz (vor allem Delta BuyCo I S.a.r.l. 49,90%, Diok Capital GmbH 17,49%, Markus Drews 13,76%, Marc Leffin 9,41% und Swiss Merchant Group AG 7,52%) und werden nicht öffentlich gehandelt. Darunter befindet sich die Diok Asset GmbH, die zum Bilanzstichtag 31.12.2021 an 20 vollkonsolidierten Gesellschaften (14 Bestandsgesellschaften, zwei Holdinggesellschaften, drei Vorratsgesellschaften und eine Betreibergesellschaft) beteiligt war. Außer an der Diok Betriebs GmbH (100% Beteiligung) hält die Diok Asset GmbH an allen immobilienverwaltenden Gesellschaften jeweils 89,9%, die restlichen 10,1% hält ein der Diok gut bekannter Minderheitsgesellschafter.	
<u>Mitarbeiter:</u> sechs (drei Vorstände, drei Mitarbeiter)	<u>Unternehmenssitz:</u> Köln
<u>Gründung/Historie:</u> Im Juni 2018 ist der Konzern mit damals fünf Tochterunternehmen entstanden (daher stellt 2018 ein Rumpfgeschäftsjahr dar). In den Folgejahren wurde das Immobilien-Portfolio bis zum heutigen Stand aufgebaut, wobei jede neue Immobilie jeweils in eine Bestandsgesellschaft eingebracht wird (in der Diok Ulm sind zwei enthalten).	
<u>Geschäftsmodell/Produkte/Dienstleistungen:</u> Die Geschäftstätigkeit des Diok-Konzerns konzentriert sich auf den Ankauf, die Bewirtschaftung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien an Sekundärstandorten (Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern, die nicht zu den Top-7-Städten (Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart) gehören).	

¹ Quellen: veröffentlichte Geschäftsberichte, Website der Emittentin, Pressemitteilungen

Das Unternehmen investiert in renditestarke/risikodiversifizierte Wissenschafts- und Technologieimmobilien mit Mietern aus Zukunftsbranchen wie Digitalisierungs-, Kommunikations-, Automatisierungs- und Pharmatechnik. Die aktuell 16 Objekte der Emittentin befinden sich in Nordrhein-Westfalen (9), Hessen (2), Bayern (2), Baden-Württemberg (2) und Sachsen-Anhalt (1), haben insgesamt 127.000qm, generieren 14.000 TEUR Netto-Mieteinnahmen p.a. im stabilisierten Zustand bei einer Leerstands-Quote von 27,2% und sind mit Photovoltaikanlagen sowie Ladestationen für E-Autos ausgestattet.

Das Geschäftsmodell wurde durch die Corona-Pandemie nur gering beeinflusst. Diok's Erfahrung in dem Nischenmarkt erlaubt es dem Unternehmen, von attraktiven Möglichkeiten in diesem Segment zu profitieren.

Das Unternehmen hat einen strukturierten, fünfstufigen Akquisitionsprozess (Erstes Angebot, Immobilienbesichtigung, Due Dilligence (detaillierte finanzielle/juristische/steuerliche Prüfung), finale Verhandlungen, Abschluss) entworfen, der auf die Identifikation attraktiver Immobilien abzielt, die zur Portfolio-Strategie und zu den Akquisitions-Kriterien passen.

Mitbewerber/Alleinstellungsmerkmal/Besonderheit:

Diok sieht seine Kernkompetenzen in der Akquisition attraktiver Gewerbeimmobilien zu niedrigen Preisen durch überlegene Marktkenntnisse und umfangreiche Transaktionserfahrung, was sich in einer geringeren Wettbewerbssituation und bei der Neuausrichtung der "manage to core"²-Immobilien niederschlägt.

Diok's Alleinstellungsmerkmale im Akquisitionsprozess sind ein eigener außerbörslicher Handelsfluss aus einem starken persönlichen Netzwerk der Diok-Vorstände, Kosteneffizienz, hoher Transaktionsumsatz, starkes Verhandlungsgeschick bei Käufen- und Verkäufen, Beschränkung des Anschaffungspreises auf max. 50% des Neubauwerts, Fokus auf Diversifizierung (Immobilien, Standorte, Mieter), hoch qualitative Immobilien und Diversität von Vermögensgegenständen sowie Finanzierung über Anleihen oder lokale Banken.

Strategie: Fokussierung auf renditestarke und risikodiversifizierte Wissenschafts- und Technologieimmobilien mit Mietern aus Zukunftsbranchen wie Digitalisierungs-, Kommunikations-, Automatisierungs- und Pharmatechnik (Wissenschaftsparks). Die Objekte stehen in guten bis sehr guten Mikrolagen an deutschen Sekundärstandorten (oft in der Nähe bedeutender Universitäten/Forschungsstandorte). Investiert wird ausschließlich in sogenannten 1B-Städten, die idealtypisch nahe an sogenannten A-Städten liegen, hoch liquide sind, geringem Wettbewerb unterliegen und attraktivere Renditen als prämierte Immobilien in erstklassiger Lage bieten. Es werden bestehende Immobilien erworben, die von bonitätsstarken Adressen langfristig gemietet werden.

Der Erwerb der Immobilien erfolgt auf der Grundlage eines stringenten Auswahlverfahrens. Diok's Strategie erlaubt es dem Unternehmen, seinen Geschäftsansatz zu skalieren, d.h. seinen Umsatz zu steigern ohne größere Investitionen tätigen zu müssen, und so das Ziel eines führenden Büroimmobilienvermieter mit einem Portfolio von über 1 Mrd. EUR zu erreichen. Die Strategie dreht sich um die drei Säulen: Vorteile aus Markttrends ziehen, "manage to core" Strategie und disziplinierter Akquisitionsprozess. Das Portfolio bringt angabegemäß hohe Renditen, ist durch seine Nischestrategie gut diversifiziert und wird von einem attraktiven Mieterprofil unterstützt.

Die Finanz-Strategie des Unternehmens ist auf Wachstum, Optimierung des finanziellen Profils, Cashflow sowie den Abbau von Schulden ausgerichtet und nutzt sowohl besicherte Bankfinanzierungen, öffentlich platzierte Anleihen als auch Eigenkapital zur Finanzierung der Immobilien.

Kunden: Durch sein angabegemäß gutes Netzwerk und seine Strategie verfügt das Unternehmen über einen gut diversifizierten Mieter-Mix aus insgesamt 40 qualitativen/großen/bekanntem Unternehmen (25%, z.B. Nuvisan, SAP, Nokia, Krantz, Land NRW, E.ON), mittelständischen Unternehmen (25%), kleinen Unternehmen (25%) und Behörden (25%). Durch die (prominenten) Mieter (Branchen: 41% Biowissenschaft, 28% Grüne-Technologien, 9% Digitalisierung, 22% Andere) wird in den Immobilien der Diok an wichtigen Zukunftsthemen für Deutschland und Europa gearbeitet, wie z.B. neuen Verfahren für Lungentransplantationen, Forschungen im Bereich Biotechnology (Impfstoffe, Medikamente), erneuerbare Energien, Maschinenbau, Mobilität. Die Immobilien bieten auch Start-ups Räume für deren Existenzgründungen sowie für das Gewerbewachstum der jeweiligen Städte.

Lieferanten: Verkäufer von Gewerbeimmobilien

² Erwerb von Top-Immobilien, um eine Rendite aus der langfristigen Vermietung dieser Objekte zu generieren

Markt / Branche

In 2021 bis Anfang 2022 waren die Corona-Pandemie und ihre Auswirkungen, Lieferketten-Probleme und die steigende Inflation die hauptsächlichen makroökonomischen Herausforderungen. Auch mit Auswirkungen auf die Kapitalmärkte. Die Hoffnung auf eine Entspannung der Inflation wurde durch den Ukraine-Krieg und die sich dadurch aufbauende Energiekrise in Deutschland/Europa zunichte gemacht. Zudem ist in 2021 eine jahrelange Niedrigzinsphase zu Ende gegangen. Begonnen hat eine Phase von stetig steigenden Zinsen, höheren Inflationsraten und geringem Wachstum. In 2022 wird es womöglich weitere Zinserhöhungen der EZB geben. Durch die zuvor genannten Probleme wandelt sich die Globalisierung. Unternehmen stellen ihre Lieferketten und Wertschöpfungsketten diversifizierter und risikoorientierter auf. Vor diesem Hintergrund und steigender Regulatorik sind Versicherer und Banken zögerlich bei Investments in Immobilien geworden. Die Dauer dieser Zeitenwende kann aktuell niemand absehen. Viele Jahre hatten gerade kleine und mittelgroße (Lebens)Versicherungen ihre Immobilien-Investments massiv erhöht. Immobilien gelten als sehr sicher, hatten den Vorteil der Langfristanlage (die die Aufsichtsbehörden für die Anlage langlaufender Beiträge von Lebensversicherungen fordern) und versprachen attraktive Renditen. Nun sinken die Renditeerwartungen leicht und durch Kostenanstieg, höhere Anforderungen an Energieeffizienz sowie steigende Finanzierungszinsen werden Versicherungen vorsichtiger. Zudem verändern sich die Interessenten bei großen Immobilienprojekten. Auf Finanzierungen angewiesene Investoren können häufig nicht mehr kaufen, da Banken bei der Kreditvergabe vorsichtiger geworden sind. Versicherungen dagegen verfügen über „volle Kassen“ und benötigen oft keine Finanzierungen. Außergewöhnliche Projekte mit hohem Zukunftspotenzial betrifft diese Zurückhaltung eher nicht. Insgesamt leidet aktuell die Attraktivität des europäischen Immobilienmarktes. Deutschland bleibt am beliebtesten (wenn auch mit rückläufiger Tendenz). Die Bedingungen (auch bzgl. der Energieversorgung) erscheinen im Moment zu unsicher und die Nähe zu Russland haben bei Investoren die Prioritäten verändert. Auch bei den Immobilienarten haben sich die Prioritäten verschoben. Wohngebäude sind, trotz der enormen Preissteigerungen, bei Versicherungen nach wie vor gefragt. Ein knappes Angebot und hohe Nachfrage machen den Markt weiterhin attraktiv. Bürogebäude stabilisieren sich nach Ende der Lockdowns. Auch Logistikhallen und Infrastrukturinvestments bleiben im Fokus. Schwierig sind dagegen noch immer Einzelhandelsfilialen und Hotels. Sekundärstädte bieten substantiell höhere Rendite als Top-7-Städte (vor allem wegen geringerer Akquisitionskosten und attraktiven Möglichkeiten der Mietprofile) sowie meistens geringere Miet-Volatilität.

Darstellung der Betriebswirtschaftlichen Entwicklung

Die betriebswirtschaftliche Entwicklung des Konzerns stellt sich anhand der veröffentlichten Daten³ wie folgt dar:

Diok Real Estate AG	IFRS	2018	2019	2020	2021
Konzernabschluss	TEUR	(01.07.-31.12.)			
Umsatz		2.181	7.085	13.156	11.792
EBITDA (<i>Cashflow</i>)		3.447	40.783	6.896	4.170
EBIT (Betriebsergebnis)		3.443	40.692	6.786	4.052
<i>Zinsaufwendungen</i>	-	1.546	- 5.744	- 8.508	- 8.458
EAT (Ergebnis n Steuern) bzw. Jahresüberschuss		1.492	29.912	- 1.922	- 4.553
Anlagevermögen		66.232	209.734	210.269	214.784
Umlaufvermögen		4.955	4.960	10.841	5.194
<i>davon liquide Mittel</i>		4.339	3.480	9.126	3.672
Eigenkapital		8.258	39.725	37.803	38.438
Verbindlichkeiten		62.930	175.199	188.097	181.540
Bilanzsumme		71.188	214.924	226.149	219.977
Anzahl Mitarbeiter		2	5	5	6
<i>Umsatzrendite (%)</i>		68,4%	422,2%	-14,6%	-38,6%
<i>Umsatzentwicklung</i>			224,9%	85,7%	-10,4%
<i>Jahresergebnis Entwicklung</i>			1904,8%	-106,4%	136,9%
<i>Eigenkapitalquote (%)</i>		11,6%	18,5%	16,7%	17,5%
<i>Anlagendeckung / "goldene Bilanzregel"</i>		0,1	0,2	0,2	0,2

Das Jahr 2018 ist wegen der Entstehung des Konzerns ein Rumpfgeschäftsjahr.

³ Geschäftsberichte 2018-2021

In der Diok-Gruppe bestehen lediglich finanzielle Vermögenswerte. Der Konzern ist aufgrund seines Geschäftsmodells und seiner Mieterstruktur lt. Jahresabschluss keinem hohen Wertminderungsrisiko ausgesetzt. Diok berichtet intern nicht nach Segmenten, daher ist eine Segmentberichterstattung nicht möglich.

Als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber wurden der Liegenschaftszins, die zugrunde gelegten Mieten sowie die Nutzungsdauer identifiziert.

Entwicklung 2021

Die Ertragslage war im Berichtsjahr rückläufig. Die Erträge von 11.792 TEUR waren vor allem aufgrund der Nettomieteinnahmen (-2.342 TEUR) rückläufig, gleichzeitig sind die Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung um 1.543 TEUR gestiegen. Der Rückgang (-2.907 TEUR) des Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, zusammen mit vor allem einem leichten Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (+1.095 TEUR), führten zu einem Rückgang der Ergebnisse (EBITDA/EBIT). Nach übrigen, ungefähr auf Vorjahresniveau liegenden Aufwendungen (von den Zinsaufwendungen sind 3.309 TEUR für Anleihen), ergibt sich ein erneuter Rückgang des Ergebnis nach Steuern.

Die Bilanzsumme ist um 6.172 TEUR gesunken. Dies basiert auf der Passivseite vor allem auf einer Veränderung der langfristigen (-16.151 TEUR) und kurzfristigen (+9.594 TEUR) Verbindlichkeiten. Die langfristigen Schulden (-16.151 TEUR) sind vor allem durch entsprechende Finanzkredite (-19.930 TEUR) gesunken. Die kurzfristigen Schulden (+9.594 TEUR) sind vor allem durch eine Zunahme der Finanzkredite (+8.755 TEUR) gestiegen. Die Finanzkredite (insgesamt 125.509 TEUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, umfassen festverzinsliche Bankdarlehen und solche gegenüber Versicherungen und sind im Wesentlichen mit Grundpfandrechten aber auch anderweitig besichert. Die ausgewiesene Anleihen (+2.707 TEUR auf 42.196 TEUR) betreffen die Anleihe 2018/2023. Auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen vor allem durch konzerninterne Ausleihungen (+4.008 TEUR) um +4.515 TEUR gestiegen. Das Umlaufvermögen (-5.647 TEUR) ist vor allem bei den Zahlungsmitteln (-5.454 TEUR, ausschließlich kurzfristig fällige Guthaben bei Kreditinstituten) gesunken.

Es bestehen körperschaftssteuerliche- (rd. 18.100 TEUR) und gewerbsteuerliche (rd. 20.100 TEUR) Verlustvorträge, auf die keine aktiven latenten Steuern gebildet werden, da deren Realisierbarkeit nicht hinreichend konkretisiert ist.

Die Cashflow-Rechnung begann mit einem Zahlungsmittelbestand am Anfang der Periode von 9.194 TEUR, mit dem ein operativer- (4.858 TEUR), ein Cashflow aus Investitionstätigkeit (5.719 TEUR) und ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (-9.546 TEUR, im Wesentlichen aus Auszahlungen für die Tilgung von Krediten sowie Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen und der Neuaufnahme von Krediten) verrechnet werden, was zu einem Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode von 3.672 TEUR führte. Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel beträgt somit 5.521 TEUR (frei verfügbar 2.813 TEUR, verfügbungsbeschränkt 859 TEUR).

Entwicklung 2022 und Ausblick

Der Konzern ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Krediten bzw. die Ausgabe weiterer Anleihen angewiesen. Ebenso sind bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Kredite nötig. Im Juni 2022 wurden 49,9% des bestehenden Aktienkapitals der Diok Real Estate AG an ein internationales Konsortium von Privatinvestoren unter Führung der Londoner Alvarium Investments (globaler Vermögensverwaltungs- und Asset-Manager mit 220 Mitarbeitern und 28 Partnern an 14 Standorten in 10 Ländern, die 22 Mrd. US-Dollar verwalten) veräußert. Im Rahmen der Transaktion ist geplant, dass die neuen Anteilseigner einen erheblichen Teil der bestehenden Verbindlichkeiten der Gesellschaft refinanzieren, um den Verschuldungsgrad der Emittentin zu senken. Darüber hinaus will die Diok ihren Expansionskurs beschleunigen und sich auf Wissenschaftsparks konzentrieren. Neben der Verlängerung der Verträge der bisherigen beiden Vorstände der Herren Markus Drews und Daniel Grosch hat die Diok Herrn Prof. Dr. Ralf Nöcker (Inhaber von 64 Investments (einem 2008 gegründeten Schweizer Unternehmen für Immobilienfinanzierung und Wealth-Management) und Immobilienexperte mit Track Record von mehr als 30 Transaktionen im Gesamtvolumen von über 5,5 Mrd. EUR) in den Vorstand berufen.

Dazu passend hat die Emittentin ebenfalls im Juni 2022 einen Anteil von 89,9% an der Objektgesellschaft, die den Campteq Innovation Campus (Griesheim, 13.600 qm vermietbare Fläche, die zu ca. 60% vermietet ist) besitzt, außerbörslich über ihr Netzwerk erworben. Damit hat sie ihre Strategie, Immobilien im Bereich Wissenschaft und

Technologie zu erwerben, fortgesetzt. Zusammen mit dem bereits bestehenden Portfolio, erhöht die Akquise den Wert des von der Diok gehaltenen Immobilienbestandes auf mehr als 227 Millionen Euro. Die Mieterbasis der neu erworbenen Liegenschaft wird dominiert durch bonitätsstarke Mieter aus der Biotechnologie und Logistikindustrie. Für den Ankauf wurde eine Finanzierung (Zinssatz < 2,0% für 10 Jahre) durch eine lokale Bank bereitgestellt und zusammen mit dem neuen Aktionär Alvarium Investments und 64 Investments finanziert.

Der Bericht über das erste Halbjahr 2022 soll voraussichtlich im September oder Oktober veröffentlicht werden. Im Juli umfasste das Portfolio 16 Immobilien mit einem kumulierten Bruttovermögenswert (Gross Asset Value, GAV) von 229.000 TEUR.

Über das aktuelle Portfolio hinaus, arbeitet das Unternehmen an einer Pipeline potentieller Akquisitionsziele von über 1 Mrd. EUR. Aktuell beinhaltet die kurzfristige Pipeline sechs Immobilien mit 313.000 TEUR GAV, die sehr wahrscheinlich kurzfristig umsetzbar sind. Durch den neuen Partner Alvarium kann die Projekt-Pipeline aufgrund des erfolgreichen Geschäftsmodells sehr schnell wachsen.

An Mittelabflüssen sind für 2022 insgesamt 25.048 TEUR (davon 2.614 TEUR für Anleihen, 21.025 für Kredite) und für 2023 insgesamt 89.243 TEUR (davon 46.185 für Anleihen, 42.963 für Kredite) geplant. Ab 2023 soll das Portfolio auf 1 Mrd. EUR Bruttovermögenswert (Gross Asset Value, GAV) anwachsen.

Quick-Check Nachhaltigkeit durch imug rating⁴

Der Nachhaltigkeitsbeitrag der Diok Real Estate AG wird insgesamt als neutral eingeschätzt. Das Unternehmen verstößt nicht gegen die vom KFM Mittelstandsanleihen FONDS definierten Ausschlusskriterien. Die Diok Real Estate AG erzielt keine Umsätze mit Produkten/Dienstleistungen, die eine direkte positive Wirkung auf Nachhaltigkeit haben. Im Unternehmen existieren keine bzw. nur geringe Ansätze für eine Berücksichtigung von ESG-Aspekten.

Anleihe: bis zu 250 Mio. Euro mit einem Zinskupon von 6,00% p.a. und einer Laufzeit bis 2023⁵

<u>WKN:</u> A2NBY2	<u>ISIN:</u> DE000A2NBY22
5-jährige <u>Laufzeit:</u> vom 01.10.2018 bis 01.10.2023	<u>Zinskupon:</u> 6,00% p.a.
<u>Volumen:</u> bis zu 250 Mio. Euro (Aufstockung auf bis zu 250 Mio. Euro im Rahmen eines Private Placement möglich)	<u>Stückelung:</u> 1.000 Euro je Schuldverschreibung
<u>Handelsplatz/Marktsegment:</u> Open Market Segment der Börse Frankfurt	<u>Zinstermine:</u> jährlich am 01.10.
<u>Kündigungsmöglichkeiten seitens des Emittenten:</u> Eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit seitens der Emittentin besteht bis zum 01.10.2022 zu 102% und ab dem 01.10.2022 zu 100% des Nennwertes. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung im Falle eines Kontrollwechsels. Sollte der Net-LTV zum Zeitpunkt der Rückzahlung über 75% liegen, erhöht sich der Rückzahlungskurs um 200 bps.	
<u>Kündigungsmöglichkeiten seitens des Gläubigers, Covenants:</u> Eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit seitens der Anleihegläubiger besteht im Falle eines Kontrollwechsels zum Nennbetrag. In den Anleihebedingungen ist eine Negativerklärung, sowie eine Ausschüttungsbeschränkung verankert. Darüber hinaus hat sich die Emittentin zu einem halbjährlichen Reporting und zur Einhaltung definierter	

⁴ Die von imug rating erstellte Nachhaltigkeitseinschätzung ergänzt das KFM-Scoring um ESG-Aspekte und ermöglicht einen Überblick zum grundlegenden Nachhaltigkeitsengagement des Emittenten. Die Nachhaltigkeitseinschätzung erfüllt nicht die Funktion eines dezidierten Nachhaltigkeitsratings oder eines fundierten Gutachtens zur Mittelverwendung (SPO) einer grünen, sozialen oder nachhaltigen Anleihe und darf als solche/s nicht verwendet werden.*

⁵ Quelle: Private Placement Memorandum vom 20.08.2018 und dem Term Sheet

Financial Covenants verpflichtet. Sollte dies nicht wie vereinbart umgesetzt werden, erhöht sich die Zinsverpflichtung um 25 bps.

Rang und Besicherung:

Die Schuldverschreibungen sind nicht nachrangig und unbesichert, Senior Unsecured.

Verwendungszweck:

Die Netto-Emissionserlöse dienen der allgemeinen Unternehmensfinanzierung, sowie der Finanzierung weiterer Akquisitionen. Darüber hinaus kann der Restbetrag für laufende Betriebskosten Verwendung finden.

Besondere Merkmale: Die Anleihe ist nach deutschem Recht begeben. Des Weiteren wurde die Emittentin seitens der Ratingagentur S&P mit einem „B“ geratet, die Anleihe erhielt das Rating „B-“; die Erteilung eines Ratings war bis zum 30.09.2021 Voraussetzung um einem Zinsanstieg in Höhe von 50 bps entgegenzuwirken.

Fazit und persönliche Meinung der Analysten: „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“

Das Geschäftsmodell überzeugt durch eine klare strategische, risikoaverse Ausrichtung, deren Zukunftsfähigkeit unbestritten ist. Die Widerstandsfähigkeit muss sich vor dem Hintergrund der seit Jahrzehnten in Deutschland nicht mehr gekannten, unterschiedlichen externen Herausforderungen und Einflussfaktoren (Zinserhöhung, Energiewende, Lieferketten-Problematik, Inflation, Ukraine-Krieg) noch zeigen. Nach der ertragswirtschaftlichen Entwicklung der letzten beiden Jahre wurden im ersten Halbjahr 2022 von den persönlich überzeugenden, unserer Auffassung nach kompetenten und erfahrenen Vorständen, richtige Schritte für eine ertragswirtschaftliche Gesundung und das geplante Wachstum umgesetzt. Deren Ergebnisse dürften sich mit dem nächsten Jahresabschluss zeigen.

In Verbindung mit der Rendite in Höhe von 14,49% p.a. (auf Kursbasis von 91,65% am 17.08.2022 an der Börse Frankfurt bei Berechnung bis Endfälligkeit am 01.10.2023) wird die 6,00%-Diok Real Estate AG-Anleihe 18/23 (WKN A2NBY2) als „durchschnittlich attraktiv (positiver Ausblick)“ (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 17.08.2022, 10:33 Uhr auf Basis einer Analyse der Fundamentaldaten auf Grundlage des Geschäftsberichtes 2021 und des Private Placement Memorandum der Diok Real Estate 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)

Umsatzrendite =	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	

Eigenkapitalquote =	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	

Anlagendeckung/ Goldene Bilanzregel =	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 Publikmachens 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 Publikmachens 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; Rubrik: Fondsübersicht) sowie unter 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. 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) 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.

*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