

## KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer (Update)

Die „3,75%-REA-Anleihe 18/25“ wird weiterhin als „durchschnittlich attraktiv“ (3 von 5 möglichen Sternen) eingeschätzt.

Düsseldorf, 24. November 2022

<p>KFM-Barometer Mittelstandsanleihen November 2022</p> <p><b>3,75%-Anleihe Real Estate &amp; Asset Beteiligungs GmbH</b> Anleihe 18/25, WKN A2G9G8</p>	  <p>Durchschnittlich Attraktiv (3 von 5)</p>
---	---

In ihrem aktuellen Barometer zu der 3,75%-Anleihe der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH („REA Gruppe“) mit Laufzeit bis 2025 (WKN A2G9G8) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe weiterhin als „durchschnittlich attraktiv“ (3 von 5 möglichen Sternen) einzuschätzen.

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

<u>Branche:</u> Immobilien	
<u>Kerngeschäft:</u> Entwicklung von (bezahlbaren) Wohnimmobilien	<u>Marktgebiet:</u> (Süd-)Deutschland
<p><u>Tochter-Gesellschaften und deren Geschäftsmodelle:</u> Oberste Muttergesellschaft des Konzerns ist die JHS Invest GmbH &amp; Co. KG. Diese hält direkt/indirekt mehrere Beteiligungen. Die wesentlichen sind die beiden Immobilienkonzerne <b>Real Estate &amp; Asset Beteiligungs GmbH (Emittentin)</b> und die WR Wohnraum AG. Die Emittentin ist eine Holding, die ihre Immobilien ausschließlich über Beteiligungs- und Objektgesellschaften hält – die REA Gruppe hat acht direkte + zwei indirekte Tochtergesellschaften.</p> <p>Die WR Wohnraum AG (gegründet 5/2020, Aktie im Freiverkehr der Börse München seit 10/2020) ist an vier Immobilien-Bestands-Gesellschaften direkt und an zwei indirekt beteiligt. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt rd. 30.000 TEUR (25.000 TEUR von sechs Familien + 5.000 TEUR Free Float).</p> <p>Die beiden Tochterkonzerne sind vereinzelt an den gleichen Wohnanlagen beteiligt. Um die Konzernstrukturen zu vereinfachen und damit übersichtlicher zu gestalten, soll die Emittentin im ersten Halbjahr 2023 mit der WR Wohnraum AG zu einer Gesellschaft fusioniert werden. Daher <b>fokussiert sich dieses KFM-Barometer im Folgenden vorwiegend auf die WR Wohnraum AG.</b></p>	
<u>Mitarbeiter:</u> 2 (Emittentin), 20 (WR Wohnraum AG)	<u>Unternehmenssitz:</u> Kempten (Bayern)
<p><u>Gründung/Historie:</u> Die Real Estate &amp; Asset Beteiligungs GmbH (Emittentin) hat ihren Ursprung in der 2008 gegründeten „Maritim Vertriebs GmbH“. Einziger Geschäftszweck waren Beteiligungen an Einschiffsgesellschaften (Hochsee-Schlepper für die Verschleppung und Verankerung u. a. von Bohrinseln). Von den ursprünglich acht, mit Anleihen finanzierten, Hochsee-Schleppern sind heute nur noch zwei im Eigentum der Emittentin.</p>	

<sup>1</sup> Quellen: veröffentlichte Jahresabschlüsse, Webseiten der Emittentin und der WR Wohnraum AG, Pressemitteilungen

In 2015 wurde die Maritim Vertriebs GmbH in Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH umfirmiert, das Geschäftsmodell auf den Ankauf von Immobilien-Portfolien im Segment des bezahlbaren Wohnraums neuausgerichtet und ein Portfolio mit 245 Wohneinheiten im Großraum Hannover gekauft.

Seit 2016 liegt das Kerngeschäft der REA im Bestandsaufbau und der Entwicklung von Immobilienbeständen. In dem Jahr ist das in 2015 gekaufte Portfolio in Hannover auf die REA übergegangen. Zudem hat sie drei weitere Portfolien (Wertheim, Hammelburg, Hof) mit zusammen 1.231 Wohneinheiten gekauft.

In 2017 hat die heutige Muttergesellschaft JHS Invest GmbH & Co. KG die restlichen der in 2016 begonnenen Anteile an der REA gekauft und das Portfolio im Raum Hannover verkauft.

In 2018/2019 wurden weitere Portfolioanteile ge- und verkauft.

Seit 2020/2021 wird auf Ebene der Muttergesellschaft die historisch gewachsene und unübersichtliche gesellschaftliche Konzernstruktur vereinfacht und das Geschäftsmodell der REA zukunftsfähig aufgestellt.

Geschäftsmodell/Produkte/Dienstleistungen: In Deutschland fehlt bezahlbarer Wohnraum. Trotzdem liegt der allgemeine Fokus auf Neubau sowie Luxussanierung. Sowohl die REA als auch die Wohnraum AG sind jedoch auf die Entwicklung & Bewirtschaftung von schönem & bezahlbarem Wohnraum für das unterste Einkommenssegment fokussiert. Dafür kaufen sie Wohnanlagen der 50er – 70er Jahre mit mäßiger (10-20%) Leerstandsquote, guter Grundsubstanz und einem moderaten Instandhaltungsstau, die sie nach den aktuellen ESG-Standards renovieren und modernisieren. Danach bleiben die Bestandswohnungen erstmal bei den vorherigen Mieten (ca. 4,-/qm), die bisherigen Leerstände können jedoch auch (für dann ca. 6,-/qm) vermietet werden. Damit ergibt sich ein „Hebel“ aus moderaten Mieterhöhungen in den bisherigen Leerständen und der Beseitigung dieser Leerstände (Vollvermietung). Die von der Wohnraum AG bisher betreuten Portfolien konnten ihren jeweiligen Wert angabegemäß zwischen 2% und 38% p.a. steigern.

Die REA (Portfolio besteht derzeit aus rund 500 Wohneinheiten an fünf Standorten in Bayern und Baden-Württemberg) hat eine Anleihe begeben und daraus ihren Tochter-/Bestandsgesellschaften Darlehen gegeben.

Die Wohnraum AG besitzt rd. 1.500 Wohneinheiten in sieben Wohnanlagen mit zusammen 90.000 qm, die eine Durchschnittsmiete von 5,05 €/qm und Jahresnettokaltmieten von 5.500 TEUR erbringen. Die Zielobjekte sind klassische 50er und 60er Jahre Riegelbauten mit 3-4 Geschossen und 3-5 Hauseingängen (je Hauseingang 6-8 Wohnungen x 3-5 Hauseingänge = 18-40 Wohnungen pro „Riegel“). Ihr Geschäftsmodell besteht aus zwei, sich gegenseitig unterstützenden, Bereichen die bundesweit standort-individuell angeboten werden:

- a) Bestandhaltung: Kerngeschäft, kapitalintensiv, sehr stabile und gut prognostizierbare Cash Flows
- b) Immo-Asset Management (IAM): Planung/Umsetzung aller Maßnahmen zur Wertsteigerung von Immobilien; Verlängerung der Nutzungsdauer oder Erhöhung der Attraktivität der Immobilien; Dienstleistungen für Dritte. Immobilien-Asset-Management basiert auf digitalen Prozessen, zentralem Management und dezentraler Betreuung der Wohnanlagen.

Ihr Wachstum sieht die Wohnraum AG maßgeblich im Bereich des professionellen IAMs. Sie konnte dies in den letzten Jahren an ihrem Eigenbestand testen/optimieren, sich in ihrem Nischenmarkt Knowhow aufbauen und andere Märkte so in ihrer Entwicklung angabegemäß deutlich übertreffen. Mit diesen Erfahrungen kann sie zukünftig geeignete Bestände von institutionellen Investoren übernehmen, die jetzt mit steigenden Betriebs-/ Kapitalkosten, Schwierigkeiten bei dem Management ihrer Bestände bekommen.

Mitbewerber/Alleinstellungsmerkmal/Besonderheit: Die Wohnraum AG sieht sich als Bestandshalter und Immobilien-Asset-Manager. Verglichen mit den großen Wohnungsgesellschaften (Vonovia, LEG, Deutsche Wohnen etc.) hält die Wohnraum AG aktuell einen relativ kleinen Bestand an eigenen Wohnungen, ist jedoch bestrebt diesen sukzessive weiter auszubauen. Die Anzahl der Asset-Manager im Nischensegment der Wohnraum AG ist in Deutschland angabegemäß sehr überschaubar.

Das Alleinstellungsmerkmal der REA war das konzerneigene IAM, das auf die langfristige/nachhaltige Entwicklung der Wohnanlagen setzte. Dies wurde 2022 auf die Wohnraum AG transferiert. Diese bleibt bei dem Fokus auf Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum in renovierten/modernisierten Mehrfamilienhäusern aus den 50er/60er Jahren, der ganzheitlichen und langfristigen Betrachtung der Liegenschaften sowie deren Potential auf diversen Ebenen (wirtschaftlich, strukturell, baulich, energetisch, sozial, digital).

Strategie: Wenn die REA im ersten Halbjahr 2023 wie geplant die beiden Hochsee-Schlepper verkaufen sollte, verbleibt das gleiche Geschäftsmodell wie bei der WR Wohnraum AG. Zur Vereinfachung der Konzernstruktur soll die Emittentin danach mit der Wohnraum AG fusioniert werden.

Die strategische Ausgangslage der Wohnraum AG sind die Tatsachen, dass es in deutschen A-Standorten zu wenig bezahlbare Mietwohnungen gibt; nach Vorgabe der Bundesregierung mindestens 400.000 neue Wohnungen p.a. gebaut werden müssen; mehr als 11,4 Mio. Personen in Haushalten leben, die in 2021 von hohen Wohnkosten finanziell überlastet waren; rund 17% der Haushalte mehr als 40% ihres monatlich verfügbaren Einkommens für Miete verwenden; jeder siebte mit monatlichen Wohnkosten überlastet ist und fast 2 Mio. bedarfsgerechte Wohnungen in deutschen Großstädten fehlen.

Darauf aufbauend verfolgt die WR Wohnraum AG die Strategie für ihre Zielgruppe (unterstes Einkommenssegment) bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Mit einer eigens entwickelten Software lassen sich schnell und zielgerichtet bundesweit zukünftige Zielobjekte ausfindig machen und Einkaufsprozesse einleiten. Durch ihr Geschäftsmodell entstehen renovierte & modernisierte, energieeffiziente Wohnanlagen, die für einkommensschwache Bevölkerung bezahlbar sind. Das Unternehmen sieht sich in der Lage, alle relevanten Wertschöpfungsstufen (Einkauf, Entwicklung, Bewirtschaftung und eventuellen Verkauf) selbständig bzw. teilweise mit externen Partnern zu erschließen.

Der sehr fragmentierte Markt ist groß. Insgesamt gibt es in Deutschland 300.000 relevante Immobilien mit ca. 5,4 Mio. Wohneinheiten und ca. 297 Mio. qm, die zwischen 1950 und 1970 gebaut wurden. Plattenbauten in den neuen Bundesländern sind aktuell nicht interessant, der Fokus liegt auf wirtschaftlich starken B-, C-, und D-Standorten mit einer Zielgröße von 100-500 Einheiten im Ankauf, für das IAM auch über 500 Einheiten.

Die Sanierung von schlechten Bestandsbauten ist fast ausnahmslos nachhaltiger als der Abriss und Neubau eines Gebäudes, weil die CO<sub>2</sub>-Emissionen für die Herstellung der Baustoffe bzw. während der Bauphase einen erheblichen Anteil an allen Emissionen im Lebenszyklus eines Gebäudes ausmachen.

Ergänzend zu den modernisierten Wohnungen werden aktuell verschiedene Zusatzangebote (Bildung, Sport, Ernährungsberatung, Pflege, Kinderbetreuung etc.) zur Steigerung der Lebensqualität der Mieter aufgebaut, die in das IAM einfließen werden. Zudem wird durch eine App der Kontakt zwischen Vermieter/Mietern intensiviert. Durch die so gesteigerte Mieterzufriedenheit erreicht die WR Wohnraum AG nicht nur fast eine Vollvermietung ihrer Gebäude, sondern sorgt aus Sicht der jeweiligen Gemeinde/Stadt für eine deutliche Verbesserung der Attraktivität bisheriger Problemviertel.

Das Problem, nach dem Erwerb einer neuen Wohnanlage in einer für die Wohnraum AG fremden Stadt geeignete Handwerker zu finden/engagieren, wird durch enge Kooperation mit der jeweiligen Kommune gelöst. Die Städte haben ein großes Eigeninteresse an der Modernisierung der Zielobjekte, um dadurch ganze Wohnviertel sozialgerecht aufzuwerten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Vor diesem Hintergrund vermitteln sie der Wohnraum AG geeignete Handwerker. Diese erhalten durch die Wohnraum AG einen Großauftrag, wodurch sie ggf. über mehrere Jahre ihre(n) Auftragslage und Umsatz sichern können.

Die neue gesellschaftsrechtliche Struktur soll im ersten Halbjahr 2023 erreicht sein. Die Umsetzung hängt unter anderem von dem geplanten Verkauf & Rückführung der Schiffsdarlehen ab, da diese nicht in die Wohnraum AG übernommen werden können.

Ziele der Wohnraum AG bis 2027: Eigenbestand von bis zu 10.000 Wohnungen, einer der Top 5 Immobilien-Asset-Managern für nachhaltiges Immobilienmanagement in Deutschland sein, Marke Wohnraum AG "Great Place to live" soll Synonym für bezahlbares Wohnen sein, Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette der Wohnungswirtschaft um max. Kosteneffizienz zu erwirken und Wohnraum langfristig leistbar bereitzustellen, sowie die Verbindung eines Wohnungsunternehmens mit Property-Technology. Das Wachstum soll vorwiegend im Immobilien-Asset-Management stattfinden.

Kunden: Mieter in den Wohnanlagen. Halter größerer Wohnungsbestände (Family Offices, Vermögensverwaltungen, Privatpersonen etc.) die mehr aus ihrer/ihrer Immobilien machen möchten aber nicht die Zeit und/oder nicht das Know-how haben. Die Bereitschaft der Mieter mehr Geld auszugeben, um dann in einem nachhaltigeren Gebäude leben zu können, wird als eher gering eingeschätzt.

Lieferanten: Verkäufer von Wohnanlagen, Städte/Gemeinden durch Kooperationen und Vermittlung von örtlichen Handwerkern.

## Entwicklung bis einschließlich 2021

Die REA hat aus der Zeit ihrer maritimen Vorgängergesellschaft (seit mind. 2014) ein negatives Eigenkapital, das durch Verluste aufgrund unterschiedlicher Abschreibungen auf ihre Schiffsbeteiligungen entstanden ist. Durch die Aufnahme des rentablen Immobiliengeschäfts (in 2017) und damit positiver Fortführungsprognose, konnte die Gesellschaft dieses negative Eigenkapital von Jahr zu Jahr in ihren Jahresabschlüssen fortschreiben.

Der aktuellste vorliegende Jahresabschluss ist aus 2019. Er weist bei einer Bilanzsumme von 105.849 TEUR (2018: 55.921 TEUR) einen Anleihenbestand von 101.989 TEUR (2018: 54.489 TEUR) aus. Die Aktivseite bestand vor allem aus sonstigen Wertpapieren (41.463 TEUR (2018: 3.458 TEUR) REA-Anleihen im Eigenbestand) und dem negativen Eigenkapital von 18.402 TEUR (Verlustvortrag 8.730 + Jahresfehlbetrag 9.696 TEUR). Laut Abschlussprüfer ist die Gesellschaft bilanziell überschuldet, die Fortführung des Unternehmens ist jedoch (wie zuvor erläutert) gegeben. "Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist in hohem Maße beeinflusst durch Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen und deren Konditionen im Geschäftsjahr und in den Vorjahren. Ferner finden Kreislaufgeschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen statt." Durch die in 2020 begonnenen Veränderungen, will das Management die Konzernstruktur vereinfachen und zuvor genannte Geschäfte beenden. Die Erstellung & Testierung der Jahresabschlüsse 2020 und 2021 ist aktuell (noch) in Arbeit. Wegen Personalkapazitäten, erforderlichen Gutachten für Tochtergesellschaften und komplexen Bewertungsfragen von konzerninternen Forderungen wird sich die Veröffentlichung dieser beiden Abschlüsse noch bis spätestens Ende Januar 2023 verschieben.

Aufgrund der nur noch sehr kurzfristigen Existenz der REA und der geplanten "bilanziellen Gesundung" vor der Fusion, wurde mit diesem Barometer nun nicht mehr auf die Erstellung der offenen Jahresabschlüsse gewartet.

Die WR Wohnraum AG hat im ersten vollen Geschäftsjahr 2021 einen Umsatz von 34 TEUR erwirtschaftet aus dem wachstumsbedingt ein Ergebnis nach Steuern von -1.091 TEUR generiert wurde. Bei einer Bilanzsumme von 25.293 TEUR beträgt das Eigenkapital 23.858 TEUR (94,3%). Das Kapital ist auf der Aktivseite vor allem in Finanzanlagen (25.010 TEUR, in den acht direkten und zwei indirekten Tochtergesellschaften) investiert.

## Entwicklung 2022 und Ausblick

Die Emittentin konnte einschließlich August einen Umsatz von 168 TEUR und Zinserträge von 1.444 TEUR erwirtschaften und daraus, nach Abzug der Kosten, ein Ergebnis nach Steuern von 930 TEUR generieren. Sie hatte ein Bilanzvolumen von 75.000 TEUR, ein Anleihevolumen von 50.000 TEUR, Wertpapiere & Liquidität von 5.000 TEUR und 35.000 TEUR an Darlehen (an Tochterunternehmen) vergeben. Die Verkehrswerte der Tochtergesellschaften betragen 98.200 TEUR, das Eigenkapital bzw. Gesellschafterdarlehen 24.440 TEUR und die erhaltenen Bankdarlehen 44.632 TEUR.

Aktuell laufen Verhandlungen zum Verkauf der beiden Schiffe, was in der Vergangenheit mangels Markt nicht möglich war. Das Ausmaß der bilanziellen Gesundung der REA ist von dem möglichen Verkaufspreis der Schlepper (dem daraus folgenden Kapitalzufluss zur Rückführung der Darlehen von den Schiffsgesellschaften) und der Bewertung der Aktien einer Tochtergesellschaft und der damit verbundenen Bewertung eines konzerninternen Darlehens (2019: ca. 10.000 TEUR) abhängig.

Für 2023 ist geplant a) Zusatzangebote für Mieter der REA zu integrieren, b) Verkauf der beiden Schlepper und Rückführung der ausgegebenen Darlehen und c) Verschmelzung der REA auf die Wohnraum AG und somit Übergang der bestehenden Assets auf die Wohnraum AG.

Die Gesellschaften sehen sich von diversen externen Einflüssen gefordert. Die Corona-Pandemie hatte geringe Auswirkungen, die Ukraine-Krise und die Inflation jedoch erhebliche. Der starke Zinsanstieg ist bisher noch zu verkraften, da die REA angabegemäß noch von Krediten aus dem Niedrigzinsumfeld profitiert und den Anstieg rechtzeitig mit ihren Banken durch neue Zinsvereinbarungen begrenzen konnte. Allerdings muss sie mittelfristig höhere Finanzierungskosten einkalkulieren, was bei Neuinvestitionen einen erheblichen Einfluss hat. Daher gehen die Gesellschaften von einem sinkenden Transaktionsvolumen aus. Energetische Optimierungen & Modernisierungen machen aufgrund staatlicher Förderungen und Wertschöpfung weiterhin Sinn, wobei die hohen Baukosten und der Fachkräftemangel am Bau die Sanierungen und Renovierungsmaßnahmen in den Portfolien erschweren. Die steigende Inflation hat enorme Auswirkungen auf die (tendenziell schwächere) Kaufkraft der Mieter. Die guten Renditen in der Veräußerung von Liegenschaften aus der Vergangenheit lassen sich angabegemäß in absehbarer Zeit nicht mehr erzielen.

## Quick-Check Nachhaltigkeit durch imug rating<sup>2</sup>

Der Nachhaltigkeitsbeitrag der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH wird als sehr positiv eingeschätzt. Das Unternehmen verstößt nicht gegen die von der KFM Deutsche Mittelstand AG definierten Ausschlusskriterien. Durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum erzielt die Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH eine positive Nachhaltigkeitswirkung. Der Umsatzanteil beläuft sich auf 100 Prozent. Im Unternehmen existieren Ansätze für die Berücksichtigung von ESG-Aspekten, es fehlt jedoch an einer systematischen Umsetzung.

### Anleihe: Bis zu 75 Mio. Euro mit einem Zinskupon von 3,75% p.a. und einer Laufzeit bis 2025<sup>3</sup>

<u>WKN:</u> A2G9G8	<u>ISIN:</u> DE000A2G9G80
7-jährige <u>Laufzeit:</u> vom 31.01.2018 bis 31.01.2025	<u>Zinskupon:</u> 3,75 % p.a.
<u>Volumen:</u> bis zu 75 Mio. Euro	<u>Stückelung:</u> 1.000 Euro je Schuldverschreibung
<u>Handelsplatz/Marktsegment:</u> Freiverkehr der Börse Hamburg	<u>Zinstermine:</u> jährlich am 31.01.
<u>Kündigungsmöglichkeiten seitens des Emittenten:</u> Die Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung auf Seiten des Emittenten bestehen ab dem 31.01.2024 zu 100,00 % des Nennwertes.	
<u>Kündigungsmöglichkeiten seitens des Gläubigers, Covenants:</u> Eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit seitens der Anleihegläubiger besteht im Falle bei nicht Zahlung der Zinsen innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach dem betreffenden Zinstermin. In den Anleihebedingungen ist eine Negativerklärung, eine Ausschüttungsbeschränkung und eine Drittverzugs Klausel (sog. „Cross-Default“) verankert.	
<u>Rang und Besicherung:</u> Die Schuldverschreibungen sind nicht nachrangig und unbesichert, Senior Unsecured.	
<u>Verwendungszweck:</u> Die Netto-Emissionserlöse sollen ganz oder teilweise für den Erwerb von neuen Immobilienportfolios und der Bewirtschaftung der vorhandenen bzw. der zukünftigen Portfolios verwendet werden.	
<u>Besondere Merkmale:</u> Die Anleihe ist nach deutschem Recht begeben.	

#### Fazit und persönliche Meinung der Analysten: „durchschnittlich attraktiv“

Das Geschäftsmodell der Real Estate Asset & Beteiligungs GmbH (und zukünftig der WR Wohnraum AG), bezahlbaren Wohnraum für das unterste Einkommenssegment zur Verfügung zu stellen, erscheint nachhaltig und zukunftsfähig. Nach dem Verkauf der Schiffe, der gesellschaftsrechtlichen Konsolidierung und der Fokussierung auf das Immobiliengeschäft sollte sich die Bilanzstruktur gesunden und die Ertragslage beruhigen. Damit sollte die Grundlage für ein rentables und zukunftsfähiges Geschäftsmodell vorhanden sein.

Die gestiegene Inflation und vor allem die durch den Ukraine-Krieg gestiegenen Energiekosten haben angabegemäß großen Einfluss auf das Geschäftsmodell, da die einkommensschwache Zielgruppe der Gesellschaften empfindlich von steigenden Lebenshaltungskosten berührt wird. Gleichzeitig ist diese Zielgruppe die erste, die von staatlichen Stützungsmaßnahmen profitiert. Das Wachstumspotential der Wohnraum AG (als zukünftig alleinig bestehende Gesellschaft) beurteilen wir als gut, auch wenn die Normalisierung des Zinsniveaus eine Dämpfung im Vergleich mit den letzten Jahren darstellen wird.

<sup>2</sup> 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.\*

<sup>3</sup> Quelle: veröffentlichter Wertpapierprospekt vom 24.01.2018

In Verbindung mit der Rendite in Höhe von 5,741% p.a. (auf Kursbasis von 96,0% am 24.11.2022 an der Börse Hamburg bei Berechnung bis Endfälligkeit am 31.01.2025) wird die 3,75%-Real Estate Asset & Beteiligungen GmbH-Anleihe 18/25 (WKN A2G9G8) als „durchschnittlich attraktiv“ (3 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 24.11.2022, 11:32 Uhr auf Basis einer Analyse der Fundamentaldaten auf Grundlage der Jahresabschlüsse 2017 bis 2019, des vorläufigen Jahresabschlusses 2020 und des Wertpapierprospektes vom 24.01.2018 der Real Estate & Asset Beteiligungs GmbH und der Jahresabschlüsse 2020 und 2021 der WR Wohnraum 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 im September 2022 von Rödl & Partner zum dritten Mal in Folge mit dem Transparenten Bullen ausgezeichnet.

## Rechtliche Hinweise und Offenlegung

Diese Veröffentlichung der KFM Deutsche Mittelstand AG stellt weder ein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots noch einen Rat oder eine persönliche Empfehlung bezüglich des Haltens, des Erwerbs oder der Veräußerung eines Finanzinstruments dar. 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)