



# KFM

## Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

### KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „6,75%-IPSAK-Anleihe“

6,75%-IPSAK-Anleihe wird weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) bewertet



Düsseldorf, 11. August 2016 - In ihrem aktuellen Mittelstandsanleihen-Barometer zu der IPSAK-Anleihe (A1RFBP) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) einzustufen.

Die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK) wurde im Jahr 2009 gegründet und ist eine eigens für die Wiederbelebung des Salamander-Areals in Kornwestheim gegründete Gesellschaft. Es erfolgt eine Nutzung aus Wohnen, Einkaufen, Dienstleistungen und Gewerbe (derzeitige Gesamt-Grundstücksfläche von ca. 41.000 m<sup>2</sup> und Gesamt-Bruttogeschossfläche von ca. 79.000 m<sup>2</sup>). Als Hauptmieter für das

Salamander-Areal wurde das Grundbuchzentralarchiv für das Land Baden-Württemberg gewonnen. Die hierfür ursprünglich geplante Gesamtfläche von etwa 19.000 m<sup>2</sup> hat sich bereits vor Abschluss der Bauphase auf aktuell etwa 20.000 m<sup>2</sup> genutzte Fläche erhöht.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2012 und im Laufe der Geschäftsjahre 2013 und 2014 hat IPSAK wie geplant mehrere Tochterunternehmen gegründet, mit denen weitere Immobilienentwicklungen neben dem Salamander-Areal umgesetzt werden. Hierzu gehören die IPSAK-Energie GmbH für die Energieversorgung des Salamander-Areals mit einem eigenen Blockheizkraftwerk, die Immobilien-Projekt Zanger Berg Heidenheim GmbH mit einem Wohnimmobilien-Portfolio aus insgesamt 576 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten in Heidenheim, die Immobilien-Projekt Höfe am Kaffeberg Ludwigsburg GmbH zur Revitalisierung des ehemaligen Polizei-Präsidium-Areals in Ludwigsburg, die Immobilien-Projekt Park Schönfeld Carree Kassel GmbH mit zwei zum Teil bebauten Grundstücken im Kasseler Stadtteil Wehlheiden mit einer Gesamtfläche von etwa 43.500 m<sup>2</sup> sowie die Vorratsgesellschaft Immobilien-Projekt Baunsberg Baunatal GmbH.

#### Auch in 2015 weitere erfolgreiche Entwicklung des Salamander-Areals sowie der Immobilienprojekte

Im Jahr 2015 wurden die Umsatzerlöse um über 150% auf 22,4 Mio. Euro – im Wesentlichen durch Verkäufe der 64 Eigentumswohnungen in den acht Stadtvillen auf dem Salamander-Areal – gesteigert. Es wurden weitere Gewerbemietverträge für kleinere Büroeinheiten abgeschlossen. Das Grundbuchzentralarchiv des Landes Baden-Württemberg hat zum Jahresende 2015 bereits 56 Archive (Vorjahr 26 Archive) sowie die gesamten Büroflächen übernommen. Bis Ende 2017 sollen die verbleibenden 14 der insgesamt geplanten 70 Archive zuzüglich einer optionalen Erweiterung der Flächen übernommen werden, so dass in den Jahren 2016 und 2017 mit einer Zunahme der Mieterlöse vom Land Baden-Württemberg zu rechnen ist.

Als letzte Revitalisierungsphase des Salamander-Areals steht im aktuell laufenden Geschäftsjahr 2016 der Neubau von 121 Wohnungen und 5 weiteren Gewerbeflächen, über 200 Tiefgaragenplätzen und eines REWE-Lebensmittelmarktes im Südwesten des Areals an. Die Baumaßnahmen haben im ersten Quartal 2016 begonnen. Für die IPSAK ergibt sich aus den Verkäufen in der letzten Revitalisierungsphase weiteres Umsatz- und Ergebnispotenzial.

Im Bereich der Beteiligungen weist die IPSAK-Energie eine stabile und deutlich positive Ergebnisentwicklung auf (Beteiligungsertrag von 0,7 Mio. Euro in 2015, Vj. 0,3 Mio. Euro). Beim Immobilien-Projekt Zanger Berg konnte nach Unternehmensangaben per 31.03.2015 die Vollvermietung erreicht werden. Die Beteiligung weist ein steigendes Ergebnis von 1,4 Mio. Euro aus (Vj. 1,2 Mio. Euro). Somit ist allein durch den gesteigerten Vermietungsstand von einer deutlichen Wertsteigerung des Immobilienprojektes auszugehen. Die Projekte in Ludwigsburg und Kassel befinden sich nach jeweils erfolgreich durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerben in der weiteren Entwicklung.

#### Hohe Auszahlungen an Gesellschafter, Immobilienvermögen und Anteile an verbundenen Unternehmen übersteigen Finanzverbindlichkeiten deutlich

Das Eigenkapital hat sich im Jahr 2015 aufgrund von Entnahmen aus der Kapitalrücklage um 2,0 Mio. Euro verringert. Nach Entnahme beträgt die Eigenkapitalquote zum 31.12.2015 etwa 9,2% und ist als unterdurchschnittlich einzuschätzen. Darüber hinaus werden Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (wirtschaftlich entsprechen diese Verbindlichkeiten im Unternehmen belassenen Gewinnen) von etwa 3,1 Mio. Euro zurückgeführt, die nun nicht mehr zur Finanzierung der IPSAK zur Verfügung stehen. Trotz der Zahlungen an den Gesellschafter übersteigen die – auf Basis der Fundamentaldaten als werthaltig einzuschätzenden – Immobilienvorräte und Beteiligungen von in Summe etwa 64,7 Mio. Euro die Anleihe- und Bankverbindlichkeiten von zusammen 58,0 Mio. Euro deutlich.

#### IPSAK-Anleihe mit Laufzeit bis 2019

Die im Dezember 2012 emittierte Mittelstandsanleihe der IPSAK hat einen Zinskupon von 6,75% p.a. und eine Laufzeit bis zum 06.12.2019. Im Rahmen der Anleiheemission wurden insgesamt 30 Mio. Euro platziert. Die Mittel der Anleihe dienen insbesondere für Investitionen in neue Immobilienprojekte ausschließlich außerhalb des Salamander-Areals.





# KFM

## Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

Eine vorzeitige Kündigung der Anleihe durch die Emittentin ist in den Anleihebedingungen nicht vorgesehen. Abgesichert ist die Anleihe mit einer zweitrangigen Buchgrundschild in Höhe von 30 Mio. Euro an dem Sicherungsgrundstück des Salamander-Areals, Kornwestheim, sowie ein Festgeldkonto in Höhe von 2,0 Mio. Euro.

### **Fazit: Attraktive Bewertung**

Die IPSAK hat sich auf komplexe Immobilienentwicklungen wie die Revitalisierung ehemaliger Industriekomplexe und denkmalgeschützter Areale spezialisiert. Sowohl die Entwicklung des Salamander-Areals Kornwestheim als auch die Entwicklung der übrigen Projekte in den Beteiligungen zeigen eine positive Entwicklung im Jahr 2015.

Aufgrund der erfolgreichen Entwicklung sowohl des Salamander-Areals als auch der übrigen Immobilien-Projekte, der aufgrund der Zahlungen an den Gesellschafter leicht gestiegenen Risiken, der aber auch bestehenden Besicherung der Anleihegläubiger durch Grundschulden und Verpfändung eines Festgeldkontos mit 2,0 Mio. Euro und der attraktiven Rendite von 5,71% p.a. (auf Kursbasis 102,90% am 10.08.2016) bewerten wir die 6,75%-IPSAK-Anleihe weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen).

### **Über die KFM Deutsche Mittelstand AG**

Die KFM Deutsche Mittelstand AG ist Experte für Mittelstandsanleihen und Initiator des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS (WKN A1W5T2). Manager dieses Fonds ist die WARBURG INVEST LUXEMBOURG S.A. Der Fonds bietet für private und institutionelle Investoren eine attraktive Rendite in Verbindung mit einer breiten Streuung im Mittelstandsanleihen-Markt. Die Investmentstrategie des Fonds basiert dabei auf den Ergebnissen des von der KFM Deutsche Mittelstand AG entwickelten Analyseverfahrens KFM-Scoring. Die KFM Deutsche Mittelstand AG wurde beim Großen Preis des Mittelstandes 2015 als Finalist für das KFM-Auswahlverfahren und die überdurchschnittliche Entwicklung des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS ausgezeichnet.

### **Hinweise zur Beachtung**

Diese Pressemitteilung stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots dar, sondern dient allein der Orientierung und Darstellung von möglichen geschäftlichen Aktivitäten. Die in dieser Ausarbeitung enthaltenen Informationen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sind daher unverbindlich. Soweit in dieser Ausarbeitung Aussagen über Preise, Zinssätze oder sonstige Indikationen getroffen werden, beziehen sich diese ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Ausarbeitung und enthalten keine Aussage über die zukünftige Entwicklung, insbesondere nicht hinsichtlich zukünftiger Gewinne oder Verluste. Diese Ausarbeitung stellt ferner keinen Rat oder Empfehlung dar. Wichtiger Hinweis: Wertpapiergeschäfte sind mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, verbunden. Sie sollten sich deshalb vor jeder Anlageentscheidung eingehend persönlich unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Vermögens- und Anlagesituation beraten lassen und Ihre Anlageentscheidung nicht allein auf diese Informationen stützen. Bitte wenden Sie sich hierzu an Ihre Kredit- und Wertpapierinstitute. Die Zulässigkeit des Erwerbs eines Wertpapiers kann an verschiedene Voraussetzungen - insbesondere Ihre Staatsangehörigkeit - gebunden sein. Bitte lassen Sie sich auch hierzu vor einer Anlageentscheidung entsprechend beraten. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS ist in dem genannten Wertpapier zum Zeitpunkt des Publikumachens des Artikels investiert. Die KFM Deutsche Mittelstand AG, der Ersteller oder an der Erstellung mitwirkende Personen halten Anteile am Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS. Aus Veränderungen des Anleihekurses kann sich ein wirtschaftlicher Vorteil für die KFM Deutsche Mittelstand AG, den Ersteller oder an der Erstellung mitwirkende Personen ergeben. Vor Abschluss eines in dieser Ausarbeitung dargestellten Geschäfts ist auf jeden Fall eine kunden- und produktgerechte Beratung durch Ihren Berater erforderlich. Ausführliche produktspezifische Informationen entnehmen Sie bitte dem aktuellen vollständigen Verkaufsprospekt, den wesentlichen Anlegerinformationen sowie dem Jahres- und ggf. Halbjahresbericht. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf von Investmentanteilen. Sie sind kostenlos am Sitz der Verwaltungsgesellschaft (WARBURG INVEST LUXEMBOURG S.A., 2, Place Dargent in L-1413 Luxemburg) sowie bei Zahl- und Informationsstellen (M.M.Warburg Bank & CO Luxembourg S.A., 2, Place Dargent in L-1413 Luxemburg, M.M.Warburg & CO KGaA, Ferdinandstraße 75 in D-20095 Hamburg oder Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Graben 21 in A-1010 Wien) erhältlich. Für Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung und/oder der Verteilung dieser Ausarbeitung entstehen oder entstanden sind, übernehmen die KFM Deutsche Mittelstand AG und die Verwaltungsgesellschaft keine Haftung.

### **Pressekontakt**

KFM Deutsche Mittelstand AG

Rathausufer 10

40213 Düsseldorf

Email: [info@kfmag.de](mailto:info@kfmag.de)

Tel.: +49 211 21073741

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

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