



# KFM

## Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

### KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „IPSAK-Anleihe“

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

KFM-Barometer  
Mittelstandsanleihen  
Juli 2015

**6,75% - Anleihe**  
**IPSAK** (Immobilien-Projektgesellschaft  
Salamander-Areal Kornwestheim mbH)  
Anleihe 12/19, WKN A1RFBP

  
★★★★☆  
**Attraktiv**  
(4 von 5)

Düsseldorf, 23. Juli 2015 - In ihrem aktuellen Mittelstandsanleihen-Barometer zu der IPSAK-Anleihe (A1RFBP) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „attraktiv“ einzustufen.

Die Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK) wurde im Jahr 2009 gegründet. Im Zentrum der Geschäftstätigkeit steht die Wiederbelebung des gesamten Salamander-Areals mit einer vielfältigen Nutzung aus Wohnen und 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>). Dabei werden sowohl die bestehenden Gebäude des Areals saniert und renoviert als auch neue Wohn- und Gewerbegebäude auf den unbebauten Flächen der Liegenschaft projektiert, vermietet und verkauft.

Als Hauptmieter für das Salamander-Areal wurde das Grundbuchzentralarchiv für das Land Baden-Württemberg gewonnen (Fläche von ca. 19.000 m<sup>2</sup>).

Zum Ende des Geschäftsjahres 2012 und im Laufe des Geschäftsjahres 2013 hat IPSAK wie geplant mehrere Tochterunternehmen gegründet, mit denen weitere Immobilienentwicklungen neben dem Salamander-Areal umgesetzt werden. Hierzu gehören unter anderem die IPSAK-Energie GmbH für die Energieversorgung des Salamander-Areals mit einem eigenen Blockheizkraftwerk und die Immobilien-Projekt Zanger Berg Heidenheim GmbH mit einem Wohnimmobilien-Portfolio aus insgesamt 576 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten in Heidenheim.

#### Erfolgreiche Entwicklung der Immobilienprojekte

Im Jahr 2014 konnte auf bereinigter Basis eine Nettokaltmiete von über 3,0 Mio. Euro p.a. erzielt werden. Es wurden weitere Gewerbemietverträge mit namhaften Unternehmen wie der mhplus Krankenkasse und zuletzt für das regionale Hauptquartier der Alcatel-Lucent Enterprise für die Region D-A-CH abgeschlossen. Darüber hinaus erzielte die IPSAK zusätzliche Erlöse von 4,6 Mio. Euro aus dem Verkauf von 16 Eigentumswohnungen.

Das Grundbuchzentralarchiv des Landes Baden-Württemberg als Hauptmieter des Areals hat zum Jahresende 2014 bereits 26 Archive sowie die gesamten Büroflächen übernommen. Bis Ende 2017 sollen die verbleibenden 44 der insgesamt geplanten 70 Archive übernommen werden, so dass im weiteren Verlauf mit einer Zunahme der Mieterlöse zu rechnen ist.

Von den insgesamt 64 Eigentumswohnungen in den Stadtvillen auf dem Salamander-Areal sind nach Unternehmensangaben bereits 16 Wohnungen fertiggestellt und verkauft. Von den verbleibenden 48 Eigentumswohnungen, die sich aktuell im Bau befinden, seien bis zum Ende des 1. Quartals 2015 bereits fast alle (47) Wohnungs-Verkäufe notariell beurkundet. Nach Abschluss der im 2. Quartal 2014 begonnenen Bauphase sind Verkaufserlöse von etwa 14 Mio. Euro zu erwarten.

Als letzte Revitalisierungsphase des Salamander-Areals sind der Neubau von 121 Wohnungen und 5 weiteren Gewerbeflächen, ca. 200 Tiefgaragenplätzen und eines REWE-Lebensmittelmarktes im Südwesten des Areals geplant. Der Bau- und Vermarktungsbeginn ist für Spätsommer 2015 geplant. Für die IPSAK ergibt sich aus den Verkäufen in der letzten Revitalisierungsphase weiteres signifikantes Umsatz- und Ergebnispotenzial.

Beim Immobilien-Projekt Zanger Berg konnte nach Unternehmensangaben per 31.03.2015 die Vollvermietung erreicht werden. Somit ist allein durch den gesteigerten Vermietungsstand von einer deutlichen Wertsteigerung des Immobilienprojektes auszugehen. Weitere attraktive Projekte befinden sich u.a. in Kassel und Ludwigsburg in der Entwicklung.

#### IPSAK-Anleihe mit Laufzeit bis 2019

Die im Dezember 2012 emittierte Mittelstandsanleihe der IPSAK hat einen Zinskupon von 6,75% und eine Laufzeit bis zum 06.12.2019. Im Rahmen der Anleiheemission wurden insgesamt 30 Mio. Euro eingesammelt. Die Mittel der Anleihe dienen insbesondere für Investitionen in neue Immobilienprojekte ausschließlich außerhalb des Salamander-Areals. Eine vorzeitige Kündigung der Anleihe durch die Emittentin ist in den Anleihebedingungen nicht vorgesehen.

#### Fazit: Attraktive Bewertung

Die IPSAK hat sich auf komplexe Immobilienentwicklungen wie die Revitalisierung ehemaliger Industriekomplexe und denkmalgeschützter Areale spezialisiert. Mit der Entwicklung des Salamander-Areals Kornwestheim hat die IPSAK ihre Kompetenz in der erfolgreichen Immobilienentwicklung gezeigt. Daneben wurden bereits weitere aussichtsreiche Immobilienprojekte begonnen, die ein hohes Wertsteigerungspotenzial erwarten lassen.

Aufgrund der erfolgreichen Entwicklung sowohl des Salamander-Areals als auch der übrigen Immobilien-Projekte, des weiteren erwarteten Wachstums und der attraktiven Rendite von 5,16% (auf Kursbasis 106,00% am 22.07.2015) bewerten wir die 6,75%-IPSAK-Anleihe als „attraktiv“.

#### 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





# KFM

## Deutsche Mittelstand AG

---

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

---

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 Publizierens 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

Hans-Jürgen Friedrich

Rathausufer 10

40213 Düsseldorf

Email: [hj.friedrich@kfmag.de](mailto:hj.friedrich@kfmag.de)

Tel.: +49 211 21073741

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

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