



# KFM

## Deutsche Mittelstand AG

### KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

#### KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „IPSAK-Anleihe“ (UPDATE)

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

KFM-Barometer  
Mittelstandsanleihen  
April 2017

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

**Attraktiv**  
(4 von 5)

Düsseldorf, 6. April 2017 - 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 auf einer Gesamt-Grundstücksfläche von ca. 41.000 qm und einer vorgesehenen Gesamt-Bruttogeschossfläche von ca. 79.000 qm. Als Hauptmieter für das Salamander-Areal wurde das

Grundbuchzentralarchiv des Landes Baden-Württemberg gewonnen. Die hierfür ursprünglich geplante Gesamt-Fläche von etwa 19.000 qm hat sich bereits vor Abschluss der Bauphase auf aktuell etwa 20.000 qm genutzte Fläche erhöht.

Seit dem Jahr 2012 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, 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 qm sowie die Vorratsgesellschaft Immobilien-Projekt Baunsberg Baunatal GmbH.

#### Weitere Baufortschritte im ersten Halbjahr 2016 und positiver Ausblick durch Verkauf des Portfolios „Zanger Berg“ in Heidenheim

Das Grundbuchzentralarchiv des Landes Baden-Württemberg hat zum Halbjahr 2016 bereits 58 Archive (zuletzt 56 Archive zum 31.12.2015) sowie die gesamten Büroflächen übernommen. Bis Ende 2017 sollen die verbleibenden 12 der insgesamt geplanten 70 Archive übernommen werden, so dass in den Jahren 2016 und 2017 mit einer Zunahme der Mieterlöse vom Land Baden-Württemberg zu rechnen ist. Daneben wurden weitere Vermietungserfolge im gewerblichen Bereich erzielt. Zum Jahresende 2016 hat sich die Roche PVT GmbH mit ihren Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten auf einer Fläche von rund 4.000 qm und mit etwa 100 Mitarbeitern angesiedelt.

Als letzte Revitalisierungsphase des Salamander-Areals steht seit dem Geschäftsjahr 2016 der Neubau von 121 Wohnungen und 5 weiteren Gewerbeflächen, über 200 Tiefgaragenplätzen und eines REWE-Lebensmittelmartkes im Südwesten des Areals an. Die Baumaßnahmen haben im ersten Quartal 2016 begonnen. Bis zum Ende des zweiten Quartals haben die Arbeiten plangemäß einen Bautenstand von 30% erreicht. Für die IPSAK ergibt sich aus den Verkäufen in der letzten Revitalisierungsphase weiteres Umsatz- und Ergebnispotenzial. Laut Pressemitteilung vom 28.09.2016 konnten bereits sämtliche 121 Wohnungen vorzeitig verkauft werden.

Neben Erlösen aus Vermietung und Verkäufen werden Beteiligungserträge in Höhe von insgesamt 1,2 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2016 (Vj. 1,1 Mio. Euro) erzielt. Durch den im Oktober 2016 vollzogenen Verkauf des Immobilien-Projektes „Zanger Berg“ in Heidenheim ist von einem hohen Einmalsertrag im Gesamtjahr 2016 auszugehen. Insgesamt konnte im ersten Halbjahr 2016 bei Umsatzerlösen von 2,3 Mio. Euro (Vj. 11,9 Mio. Euro inkl. Verkaufserlösen von 10,1 Mio. Euro) ein deutlich positives Ergebnis von 1,8 Mio. Euro (Vj. 2,0 Mio. Euro) erzielt werden.

#### Deutliche Steigerung des Eigenkapitals zum Halbjahr 2016

Nachdem sich das Eigenkapital im Jahr 2015 um 2,0 Mio. Euro verringert hat, wurde die Kapitalrücklage zum 30.06.2016 um 4,3 Mio. Euro aufgestockt. Die Eigenkapitalquote hat sich entsprechend deutlich auf 13,7% verbessert (zuvor 9,2% zum 31.12.2015).

#### 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.

Eine vorzeitige Kündigung der Anleihe durch die Emittentin ist in den Anleihebedingungen nicht vorgesehen. Abgesichert ist die Anleihe mit einer zweitrangigen Buchgrundschuld in Höhe von 30 Mio. Euro an dem Sicherungsgrundstück des Salamander-Areals, Kornwestheim, sowie ein Festgeldkonto in Höhe von 2,0 Mio. Euro. Daneben verpflichtet sich die Emittentin, während der Laufzeit der Anleihe eine Mindesteigenkapitalausstattung der Emittentin von 5,0 Mio. Euro nicht zu unterschreiten.

#### Fazit: Weiterhin attraktive Bewertung

Aufgrund der weiterhin erfolgreichen Entwicklung des Salamander-Areals und der übrigen Immobilien-Projekte sowie der bestehenden Besicherung der Anleihegläubiger in Verbindung mit der attraktiven Rendite von 5,55% p.a. (auf Kursbasis 102,80% am 05.04.2017) bewerten wir die 6,75%-IPSAK-Anleihe weiterhin als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen).





# KFM

## Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

### 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 Heemann Vermögensverwaltung GmbH; Verwaltungsgesellschaft ist die FINEXIS S.A. und Verwahrstelle die Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Niederlassung Luxemburg. 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. Der Deutsche Mittelstandsanleihen FONDS schüttet seine Erträge jährlich an seine Anleger aus. Für das Jahr 2014 schüttete der Fonds seinen Anlegern 2,10 Euro je Fondsanteil aus; für das Jahr 2015 erfolgte eine Ausschüttung von 2,29 Euro und für das Jahr 2016 von 2,17 Euro je Fondsanteil. Das bedeutet eine Ausschüttungsrendite von über 4% p.a. Auch im laufenden Jahr profitieren die Anleger von der Wertentwicklung des Fonds und einer damit verbundenen geplanten Ausschüttung in Höhe der Vorjahre. Die KFM Deutsche Mittelstand AG wurde beim Großen Preis des Mittelstandes 2016 als Preisträger für das Analyseverfahren KFM-Scoring 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 Pressemitteilung 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 (FINEXIS S.A., 25A, boulevard Royal L-2449 Luxemburg) sowie bei den Zahl- und Informationsstellen (Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG Niederlassung Luxemburg, 46, Place Guillaume II, L-1648 Luxemburg oder Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG, Neuer Jungfernstieg 20, 20354 Hamburg oder bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Graben 21, A-1010 Wien) und über die Homepage des Deutschen Mittelstandsanleihen FONDS [dma-fonds.de](http://dma-fonds.de) erhältlich. Für Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung und/oder der Verteilung dieser Ausarbeitung entstehen oder entstanden sind, übernehmen die Verwaltungsgesellschaft und die KFM Deutsche Mittelstand AG keine Haftung.

### Pressekontakt

KFM Deutsche Mittelstand AG

Rathausufer 10

40213 Düsseldorf

Tel: + 49 (0) 211 21073741

Fax: + 49 (0) 211 21073733

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)