

Factsheet zur Anleihe-Emission der IPSAK Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim

November 2012

Immovation Immobilien Handels AG

Die Gesellschaft wurde vor über 10 Jahren gegründet. Heute deckt die Unternehmensgruppe mit ca. 50 Mitarbeitern die gesamte Wertschöpfungskette des Immobiliengeschäfts durch die vollständige vertikale Integration der Immobiliengeschäftstätigkeit ab.



Die Kernkompetenz liegt in der Revitalisierung und Entwicklung denkmalgeschützter Wohn- und Gewerbeobjekte. Durch die Realisierung des Groß-Projekts Salamander-Areal, welches unter höchsten Anforderungen (Denkmalschutz, Zeitdruck) umgesetzt wird, zählt die IMMOVATION nun zu den führenden Immobilienspezialisten in Deutschland. Der Immobilienbestand der organisch gewachsenen Unternehmensgruppe umfasst heute mehr als 1.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Durchschnittliche Eigenkapitalrendite von ca. 135%

In den vergangenen 20 Jahren hat die Unternehmensgruppe laut einem unabhängigen Expertengutachten eine durchschnittliche Eigenkapitalrendite von ca. 135 % und eine durchschnittliche Gesamtkapitalrendite von ca. 34 % pro Projekt erzielt.

Durch die Emission einer Anleihe mit einem Volumen von bis zu EUR 30 Mio., welche durch das Salamander Areal besichert wird, möchte die IMMOVATION Kapital für zukünftige Immobilienprojekte aufnehmen.

Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH

Im Jahr 2009 erhielt die IMMOVATION aufgrund eines attraktiven Revitalisierungskonzeptes den Zuschlag für den Erwerb des geschichtsträchtigen Industrieareals der ehemaligen Salamander-Schuhfabriken in Kornwestheim, nördlich von Stuttgart.

Mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 90.000 m² und einem Projektvolumen von ca. EUR 100 Mio. handelt es sich um das derzeit größte Revitalisierungsprojekt in Deutschland. Die Umsetzung des Revitalisierungskonzeptes und das Projektmanagement erfolgten innerhalb der Unternehmensgruppe. Die bedarfsgerechte Kombination einer nachhaltig tragfähigen gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Nutzung kann so effizient und kostengünstig umgesetzt werden.

Triple A-Mieter Baden-Württemberg

Die Immobilien auf dem Areal werden zu großen Teilen langfristig vermietet. Der Gesellschaft ist es gelungen, mit dem Triple A-Mieter Grundbuchzentralarchiv des Bundeslandes Baden-Württemberg, als sogenannten Ankermieter, einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von mindestens 20 Jahren abzuschließen. Die Mieteinnahmen aus diesem Vertrag machen ca. 35 % der Soll-Gesamtmiete aus. Aktuell sind ca. 75 % der vermietbaren Fläche vermietet.

Marktwert von EUR 81 Mio.

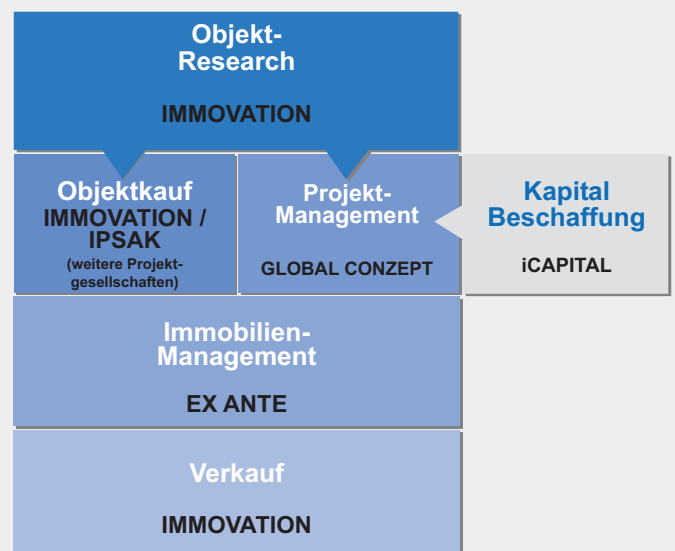
Allein der Marktwert der vermieteten Immobilien beträgt lt. vorliegendem Gutachten der DIA ca. EUR 81 Mio. Zusätzlich werden auf dem Areal in den nächsten vier Jahren zwei weitere Immobilienprojekte (8 Stadtvillen und eine seniorenrechtliche Wohnanlage) realisiert und abverkauft, wodurch zusätzliche Gewinne i.H.v. ca. EUR 12 Mio erzielt werden sollen. Die Finanzierung aller Immobilienprojekte auf dem Areal ist durch eine erstrangig besicherte Kreditlinie in Höhe von EUR 30 Mio. sichergestellt.

„Die IMMOVATION AG verfügt durch ihre Tochterunternehmen über eine vollständige vertikale Integration der Immobilien-Geschäftstätigkeit.“

Scope, Management Rating 2012



- **Objekt-Research / Objekt-Kauf**
Auswahl der Bestandsobjekte anhand bewährter Anlagenstrategie.
- **Projekt-Management**
Langjährige Kompetenz in der Planung, Betreuung und Realisierung von Bauvorhaben.
- **Kapitalbeschaffung**
Hauptsächlich durch Genussrechte, Ergänzung durch Bankdarlehen.
- **Immobilien-Management**
Betreuung des gesamten Immobilienbestandes durch eigene Hausverwaltung inkl. Facility Management.
- **Verkauf**
Vermarktung aller Neubau- und Denkmalschutz-Projekte innerhalb der Unternehmensgruppe.



Factsheet zur Anleihe-Emission der IPSAK Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim

November 2012

Salamander-Areal: Überblick



Umbau
Immobilienfonds 2. KG
Umbau & Sanierung:
70 Loft-Mietwohnungen
(Haus Nr. 9)

Neubau IPSAK
WEG Abverkauf
8 Stadtvillen mit
64 Eigentumswohnungen

IPSAK
Vermietet an
Grundbucharchiv
Baden-Württemberg

IPSAK
Gewerbeflächen, Büro-
flächen und Praxisflächen
z. T. voll saniert

Neubau
Immobilienfonds 3. KG
Kindertagesstätte

Neubau IPSAK
WEG Abverkauf
Barrierefreie Wohnanlage
„altersgerechtes Wohnen“

Neubau
Immobilienfonds 3. KG
REWE-Markt mit
Parkhaus (vermietet)

Management



Lars Bergmann (Jg. 1964)

Geschäftsführer der IPSAK, Vorstand der IMMOVATION AG und Gründer der Unternehmensgruppe
1992: Studium der Rechtswissenschaft und Betriebswirtschaftslehre Marburg/Lahn, Abschluss als Diplom-Kaufmann

Peter Mutscher (Jg. 1961)

Geschäftsführer der IPSAK, Vorstand der IMMOVATION AG
1986: Studium Bauingenieurwesen an der Universität GH Wuppertal, Abschluss als Diplom-Ingenieur

Highlights der Anleihe-Emission

- Volumen: bis zu EUR 30 Mio.
- Laufzeit: 7 Jahre
- Kupon: 6,75%
- Besicherung durch eine Buchgrundschuld in Höhe von EUR 30 Mio. auf dem Sicherungsgrundstück des Salamander-Areals
- Zusätzliche Sicherheit durch vorgeschriebene Eigenkapitalausstattung der Emittentin in Höhe von EUR 5 Mio. über die Laufzeit der Anleihe
- Treuhandkonto mit zusätzlicher Liquiditätsreserve von EUR 2 Mio. zur Sicherung der Kuponzahlung
- Bestätigung der Qualität der IPSAK-Anleihe durch ein Credit Rating „A“ der Ratingagentur Scope
- Marktwert der vermieteten Immobilien durch Gutachten der DIA ermittelt
- Sehr erfahrenes Management im Umgang mit externen Kapitalgebern: Management-Rating der Ratingagentur Scope bestätigt mit einem „A“ dem Management der IMMOVATION eine hohe Kompetenz im Zusammenhang mit der Emission und der Verwaltung von geschlossenen Fonds
- Triple-A-Mieter Bundesland Baden-Württemberg unterstreicht die Wertigkeit des Salamander-Areals
- Hohe Diversifikation (Vermietung/Verkauf bzw. Büro/Wohnen/Handel) innerhalb des Projektes führt zu weniger Schwankungsanfälligkeit bei Marktverschiebungen