



Rödl & Partner



# Gemeinsam erfolgreich

## Fallstudie: IPSAK-Anleihe

Rödl & Partner berät die Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH bei der Emission einer Unternehmensanleihe am Bondm der Börse Stuttgart

München, Kornwestheim im Dezember 2012



## Agenda

---

01

**Ausgangslage**

02

**Aufgabenstellung für Rödl & Partner am Beispiel der IPSAK-Anleihe**

03

**Rödl & Partner - Beratung aus einer Hand**

04

**Zeitplan**

05

**Die IPSAK-Anleihe auf einen Blick**

06

**Ansprechpartner**



## Ausgangslage

---

- Die ImmoVation Gruppe deckt die vollständige Wertschöpfungskette des Immobiliengeschäftes ab und hielt zum Emissionszeitpunkt ca. 1.500 Wohneinheiten und ca. 120 Gewerbeeinheiten in ihrem Bestand.
- Die Finanzierung der Gruppe erfolgte bisher neben der Fremdkapital-Aufnahme bei Kreditinstituten insbesondere durch die Emission von Genussrechten und die Auflage von KG-Fonds.
- Restriktiveres Verhalten der Kreditinstitute bei der Finanzierung, geplante Erschwernisse beim Vertrieb von KG-Fonds (AIFM-Richtlinie) aber auch die hohen Kosten bei den Genussrechten haben zu der Überlegung geführt, für neue Immobilienprojekte alternative Finanzierungsmöglichkeiten zu suchen.
- Vor diesem Hintergrund wurde Anfang des Jahres 2012 vom Management der ImmoVation Gruppe gemeinsam mit Rödl & Partner die Entscheidung getroffen, eine Unternehmensanleihe zu begeben.
- Als Emittentin wurde bewusst nicht die Muttergesellschaft ImmoVation AG gewählt, sondern die Tochtergesellschaft Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK mbH). Die IPSAK mbH überzeugte aufgrund schlanker Strukturen (ein Immobilienprojekt), namhafte Bestandsimmobilie (Salamander-Areal) und der Möglichkeit werthaltige Sicherheiten (Triple A Mieter - Land Baden-Württemberg) darzustellen.
- Das Management wurde ab Projektstart von einem auf Kapitalmarkttransaktionen spezialisierten Team von Rödl & Partner unter der Federführung von Björn Stübiger (Corporate Finance) und Dr. Oliver Schmitt (Legal) umfassend beraten.

## Aufgabenstellung für Rödl & Partner am Beispiel der IPSAK-Anleihe

Analyse	Strukturierung	Durchführung	Presales / Sales	Platzierung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Analyse der Aufnahmefähigkeit des Kapitalmarktes</li> <li>▪ Prüfung der Erfüllung der formalen Kriterien</li> <li>▪ Analyse der Kapitalmarktfähigkeit des Unternehmens</li> </ul> <p><b>„Als erste Immobilienanleihe wird die Kasseler Immobiliengesellschaft im Bondm der Stuttgarter Börse zugelassen.“</b> <i>Bondguide.de</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Projektplan</li> <li>▪ Anleihestruktur (Volumen, Kupon, Sicherheiten, Börsenplatz, usw.)</li> <li>▪ Kommunikationsstrategie (Bond Story)</li> <li>▪ „Beauty Contest“ mit potentiellen Emissionsbanken und Auswahl Emissionsbank</li> <li>▪ Ratingagentur</li> <li>▪ Zusammenstellung Projektteam               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Juristische Beratung</li> <li>• Steuerliche Beratung</li> <li>• Marketingagentur</li> <li>• Ratingagentur</li> <li>• Wertgutachter</li> <li>• Lead Manager</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Koordination der Projektbeteiligten</li> <li>▪ Erster Ansprechpartner für alle Projektbeteiligten (Entlastung Management)</li> <li>▪ Erstellung des Wertpapierprospektes</li> <li>▪ Beratung im Kapitalmarkt-, Gesellschafts- und Immobilienrecht</li> <li>▪ Auswahl und Vorabstimmung mit Börse</li> <li>▪ Antragstellung für Listing</li> <li>▪ Auswahl Zahlstelle</li> <li>▪ Unternehmensexposé für „Road-Show“</li> <li>▪ Übernahme Treuhänderfunktion für Sicherheiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begleitung des Managements bei „Road-Show“ in Deutschland, Österreich und Luxemburg</li> <li>▪ Regelmäßiger Austausch mit Investoren und Emissionsbank</li> </ul> <p><b>„Die Experten von <a href="http://fixed-income.org">fixed-income.org</a> empfehlen die Unternehmensanleihe der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK) zu zeichnen.“</b> <i>Anleihencheck.de</i></p> <p><b>„IPSAK-Anleihe rasch platziert: Nach 90 Minuten konnte die Zeichnung geschlossen werden. Das ist ein neuer Rekord im laufenden Jahr für eine Unternehmensanleihe, die im Bondm der Börse Stuttgart platziert wird.“</b> <i>Finanznachrichten.de</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stellung der „Bondm-Coach“ - Funktion</li> <li>▪ Betreuung des Mandanten bei Einhaltung der Folgepflichten am Bondm</li> <li>▪ Orderverteilung (Institutionell – Retail)</li> </ul>

## Aufgabenstellung - Koordination der Projektbeteiligten



Die zentrale Projektleitung durch Rödl & Partner führte zu einer effizienten Zusammenarbeit aller Beteiligten und zu einer wesentlichen Entlastung des Managements!



## Rödl & Partner - Beratung aus einer Hand

- Folgende Teams waren seitens Rödl & Partner bei dem Anleiheprojekt beteiligt:
  - Team Corporate Finance, München
    - Corporate Finance Beratung (Projektleitung)
  - Team Kapitalmarktrecht, München
    - Federführung Erstellung Wertpapierprospekt
    - Prospektteil - Legal
  - Team Transaction Services, Nürnberg
    - Prospektteil - Financial
  - Team Immobilienwirtschaftsrecht, Nürnberg
    - Beratung in kapitalmarktrechtlichen, gesellschaftsrechtsrechtlichen, immobilienrechtlichen und steuerrechtlichen Angelegenheiten
  - Team geschlossene u. offene Immobilienfonds, HH
    - Stellung Sicherheitentreuhand

### Corporate Finance

Björn Stübiger  
Diplom-Betriebswirt (BA)  
Partner, Mitglied des Vorstands



### Kapitalmarktrecht

Dr. Oliver Schmitt  
Rechtsanwalt, D.E.A. (Rennes I)  
Partner



### Transaction Services

Christian Hellbardt  
Diplom-Kaufmann, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater  
Partner



### Immobilienwirtschaftsrecht

Harald Reitze  
Rechtsanwalt, LL.M., Attorney-at-Law (New York)  
Partner



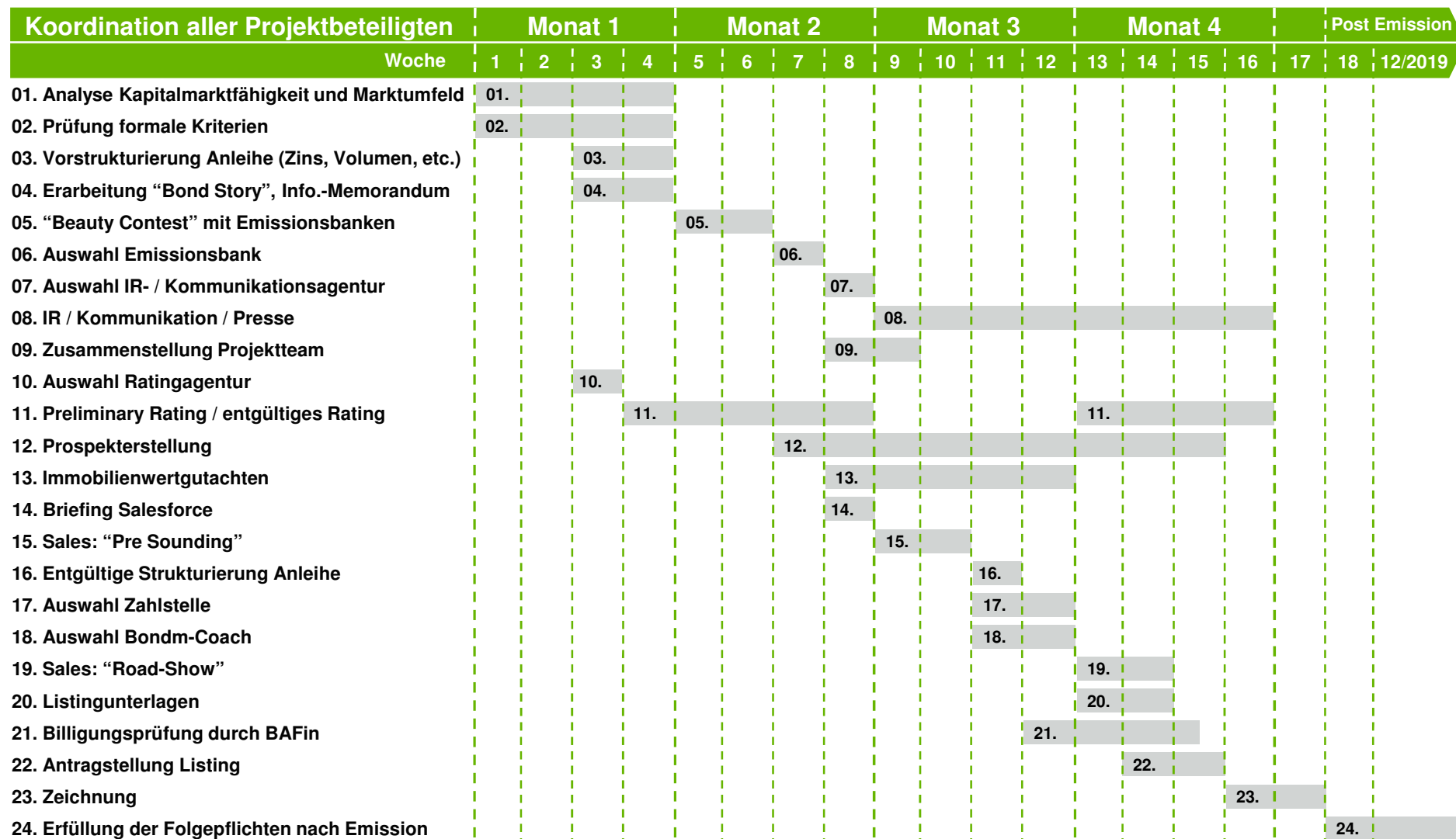
### Geschlossene und offene Immobilienfonds

Martin Führlein  
Rechtsanwalt, Steuerberater, Fachanwalt für Steuerrecht  
Partner





## Zeitplan (wesentliche Arbeitsschritte)





## Die IPSAK-Anleihe auf einen Blick

- » **Emittentin:** Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbh (IPSAK)
- » **Wertpapierart:** Inhaber-Teilschuldverschreibung
- » **Emissionsvolumen:** EUR 30.000.000
- » **Kupon:** 6,75 %, jährliche Zinszahlung
- » **Anleihe-Rating:** Bewertung: „A“ für Inhaber-Teilschuldverschreibung durch Scope Credit Rating GmbH
- » **Laufzeit:** 7 Jahre - vom 05.12.2012 bis 06.12.2019
- » **Börsensegment:** Bondm der Börse Stuttgart
- » **Sicherheiten:**
  - Grundschild auf dem Salamander-Areal iHv EUR 30 Mio.
  - Einrichtung eines treuhänderisch geführten Festgeldkontos iHv EUR 2 Mio.
  - Mindesteigenkapital iHv EUR 5 Mio. für die Laufzeit der Anleihe
  - Maximale Verschuldung iHv EUR 60 Mio. für die Laufzeit der Anleihe
- » **Mittelverwendung:** Weitere Entwicklung der Emittentin insbesondere durch Gründung von Projektgesellschaften, die ausschließlich außerhalb des Salamander-Areals in neue Immobilien-Projekte investieren
- » **Highlights:**
  - **Bestes Rating einer Immobilienanleihe im Branchenvergleich!**
  - **Schnellste vorzeitige Schließung einer Unternehmensanleihe in Bondm in 2012!**
  - **Erste Immobilienanleihe, die im Mittelstandssegment Bondm der Börse Stuttgart aufgenommen wurde!**





## Ansprechpartner



### **Björn Stübiger**

**Partner, Mitglied des Vorstands**

Diplom-Betriebswirt (BA)

Leiter Corporate Finance

Tel.: +49 (0) 89 928780-515

Fax: +49 (0) 89 928780-555

E-Mail: [bjoern.stuebiger@roedl.com](mailto:bjoern.stuebiger@roedl.com)

**Rödl Consulting AG**

Denninger Straße 84

81925 München



### **Dr. Oliver Schmitt**

**Partner**

Rechtsanwalt, D.E.A. (Rennes I)

Kapitalmarktrecht

Tel.: +49 (0) 89 928780-311

Fax: +49 (0) 89 928780-333

E-Mail: [oliver.schmitt@roedl.com](mailto:oliver.schmitt@roedl.com)

**Rödl Rechtsanwalts-gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Denninger Straße 84

81925 München



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist. „Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.