



ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank  
Real Estate Finance

FINANCIAL SUMMIT  
**Die Projektfinanzierung – ein Kapitalmarktprodukt?**

Frankfurt am Main, Donnerstag, den 20.10.2022

# ICF BANK – ein starker Player

## Wertpapierhandel



**Wertpapierhandelsbank**

nach KWG mit kompletter Aufbauorganisation und allen Funktionsbereichen

**>100 Mrd.**

EUR Handelsumsatz p.a.

**55**

Börsenplätze und 10 MTF / OTC-Plattformen weltweit angebunden

**1**

Marktposition beim Market Making in Fonds, Renten und REITS an der FWB

**> 100**

Mitarbeiter in der ICF BANK Gruppe

## Corporate Finance

**> 40**

erfolgreiche Transaktionen im Bereich Capital Markets in 5 Jahren

**> 850 Mio.**

EUR Kapital für KMUs platziert seit 2015

**> 20**

erfolgreiche Immobilien-transaktionen

**> 500 Mio.**

EUR generiertes Kapitalvol. im Bereich Real Estate

**> 300**

Investorenzugänge



# Track Record

## Auszug vergangener Transaktionen

**FCR Immobilien AG**  
München

10%ige BR-KE  
Februar 2021

Sole Global Coordinator  
Sole Bookrunner

Uplisting /  
Kapitalerhöhung

Rochade Finance-GbR  
Berlin  
für Boardinghäuser der

MASEVEN  
€ 120,5 Mio.  
November 2020

Sole Global Coordinator  
Sole Bookrunner

Anleihe

publity AG  
Frankfurt

€ 50 Mio.  
Juni 2020

Sole Lead Manager  
Sole Bookrunner

Anleihe

Groß & Partner  
Grundstücksentwicklungs-  
gesellschaft mbH  
Frankfurt

€ 50 Mio.  
Februar 2020

Sole Lead Manager  
Sole Bookrunner

Anleihe

FAKT. AG  
Essen

€ 34,3 Mio.  
Dezember 2019

Debt Advisory

Hypotheken-Darlehen

Huarong Group  
Deutschland GmbH  
Frankfurt

€ 10 Mio.  
November 2019

Debt Advisory

Hypotheken-Darlehen

Marlet Objektgesellschaft  
mbH  
Marl

€ 16 Mio.  
März 2019

Debt Advisory

Hypotheken-Darlehen

Sino-German Asset  
Management S.a.r.l.  
Luxemburg

€ 11,5 Mio.  
März 2019

Debt Advisory

Hypotheken-Darlehen

Lang & Cie.

Lang & Cie. Real Estate  
Beteiligungsgesellschaft  
mbH  
Frankfurt

€ 18 Mio.

Sole Lead Manager  
Sole Bookrunner

Anleihe

NORATIS  
Noratis AG  
Eschborn

€ 50 Mio.  
November 2020

Sole Global Coordinator  
Sole Bookrunner

Anleihe

Lang & Cie.

Lang & Cie. Real Estate  
Beteiligungsgesellschaft  
mbH  
Frankfurt

€ 20 Mio.

Sole Lead Manager  
Sole Bookrunner

Anleihe

NORATIS  
Noratis AG  
Eschborn

€ 15 Mio.  
Juni 2018

Sole Global Coordinator  
Sole Bookrunner

Kapitalerhöhung

SeniVita Social Estate AG  
Bayreuth

€ 50 Mio.

Sole Lead Manager  
Sole Bookrunner

Pre-IPO-Wandelanleihe

KSW Immobilien  
GmbH & Co. KG  
Leipzig

€ 25 Mio.

Sole Lead Manager  
Sole Bookrunner

Anleihe

SSN GROUP  
Parken & Immobilien Invest  
GmbH  
Düsseldorf

€ 15 Mio.

Debt Advisory

Hypotheken-Darlehen

NORATIS  
Noratis AG  
Eschborn

€ 19 Mio.

Sole Global Coordinator  
Sole Bookrunner

IPO

Lang & Cie.

Lang & Cie. Real Estate  
Beteiligungsgesellschaft  
mbH  
Frankfurt

€ 20 Mio.  
August 2015

Sole Lead Manager  
Sole Bookrunner

Anleihe

HELMA  
Eigenheimbau AG  
Bad Vilbel

€ 2,6 Mio.  
April 2011

Selling Agent

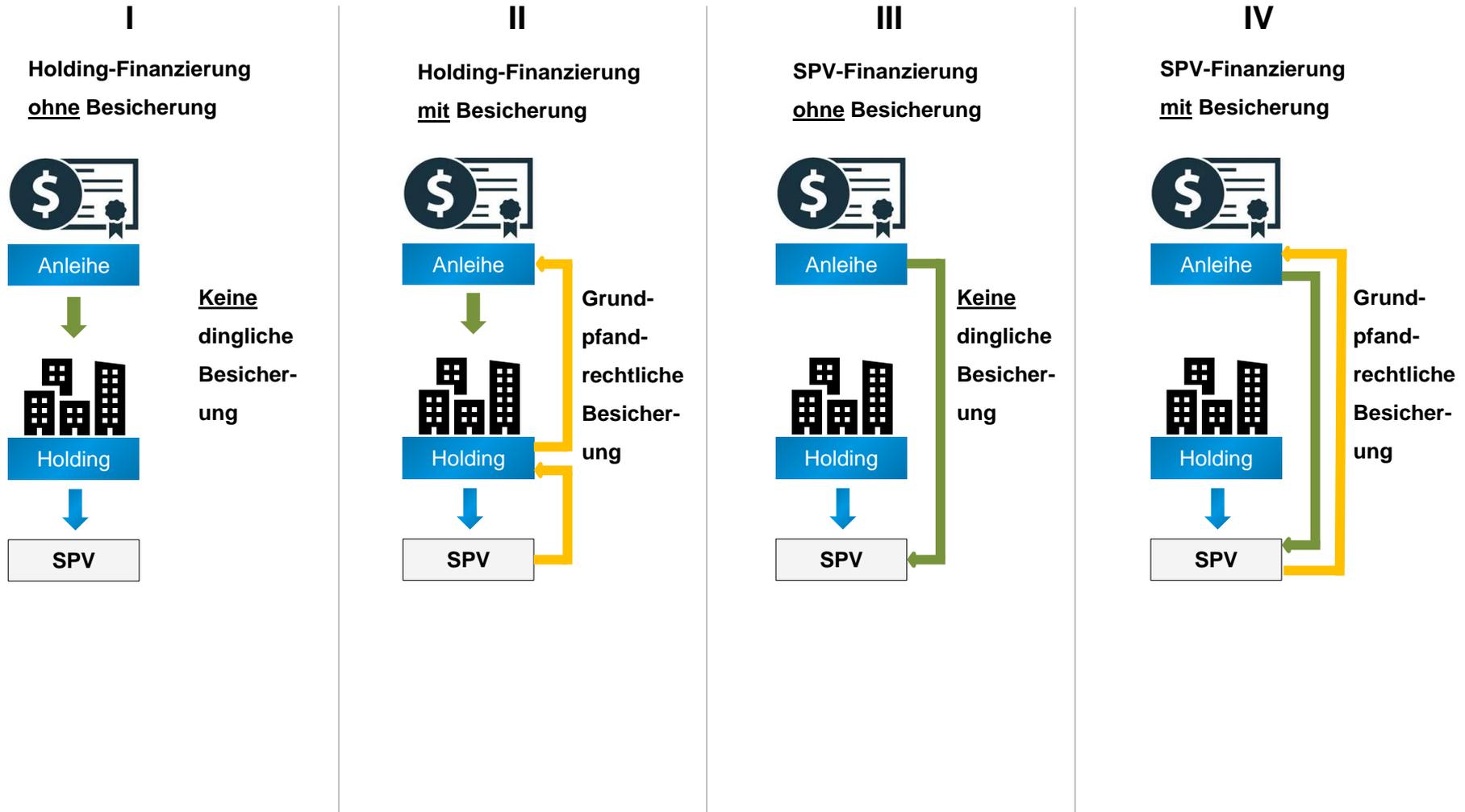
Kapitalerhöhung



**Finanzierung über Anleihen**

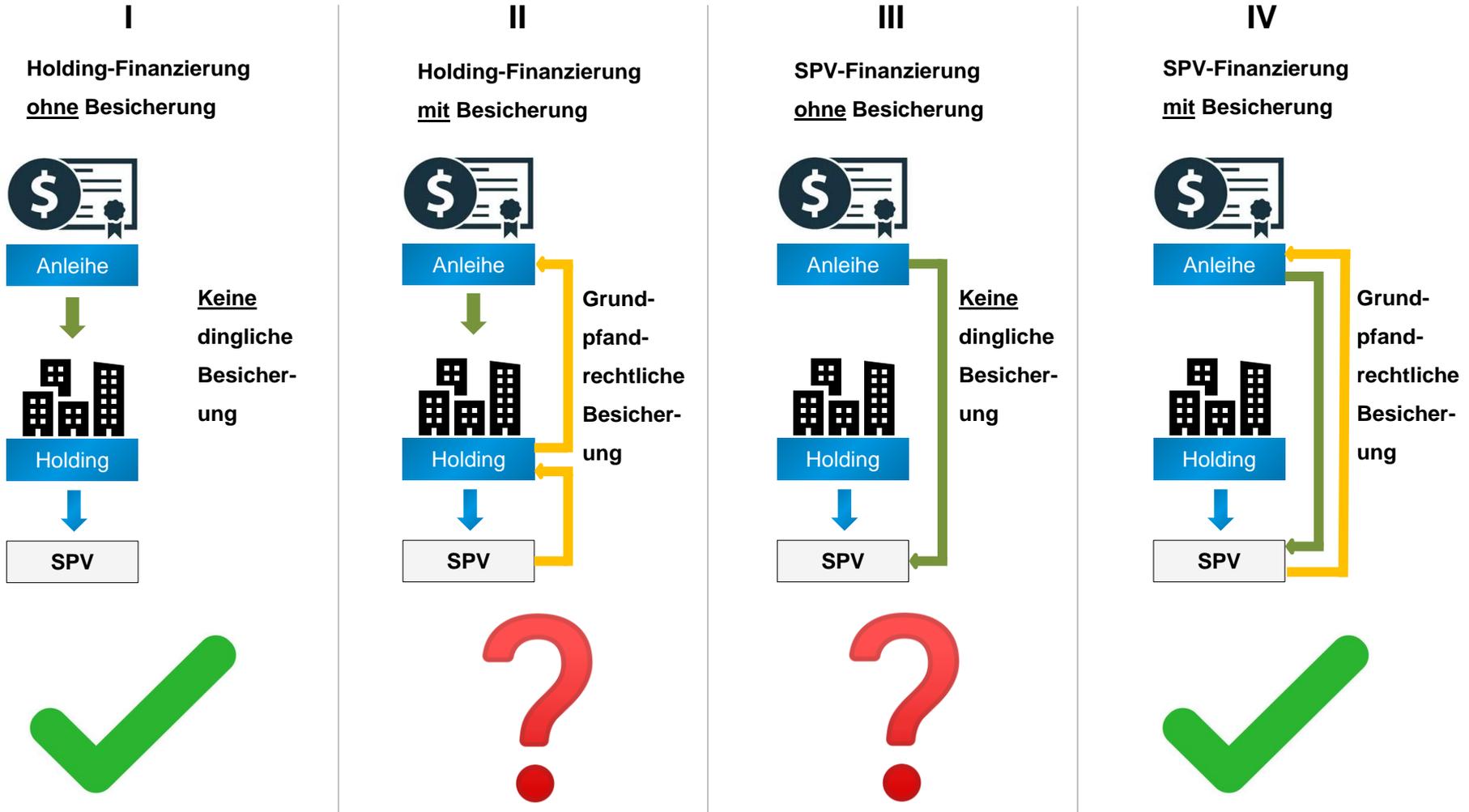
# Finanzierung über Anleihen

Abstrakte und vereinfachte Darstellung von 4 möglichen Szenarien



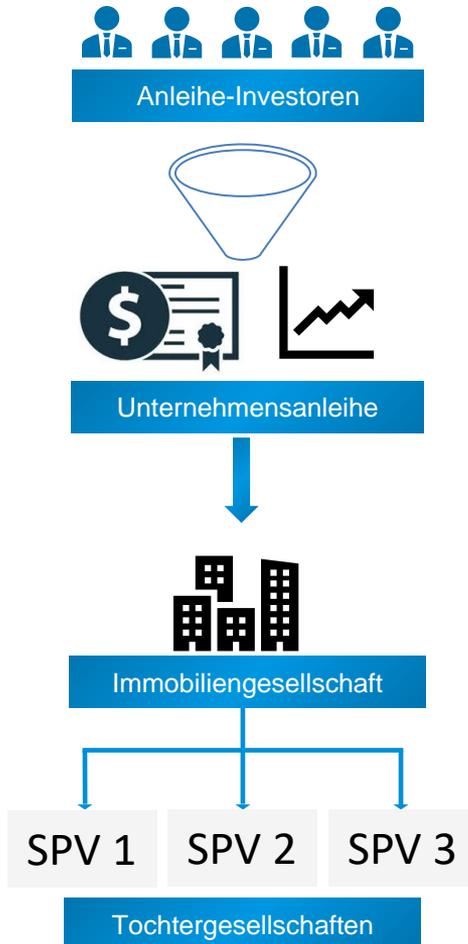
# Finanzierung über Anleihen

Abstrakte und vereinfachte Darstellung von 4 möglichen Szenarien



# Finanzierung über Anleihen

## Begebung einer börsennotierten Inhaberschuldverschreibung auf Holding-Ebene



### Privatplatzierung:

- Institutionelle Investoren (z.B. Family Offices, Fondsgesellschaften, Vermögensverwaltungen, Versicherungen, etc.) zeichnen Anleihen von Immobilienunternehmen

### Öffentliches Angebot (Optional)

- Voraussetzung für Retail-Anleger

### Anleiheausrüstung, i.d.R.:

- Mittelfristige Laufzeit (üblich ca. 5 Jahre)
- Börsenlisting an mind. einem Börsenplatz
- Spezifische Covenants bei Immobiliengesellschaften: Ausschüttungssperre, Eigenkapitalquote

### Mittelverwendung:

- Der Emissionserlös wird üblicherweise von der Holding zu den Töchtern (SPVs) auf Projektebene weitergereicht, um die darin enthaltenen Finanzierungsstrukturen zu optimieren

### Vorteile für Emittenten:

- **Eigenkapitalstärkung** auf SPV-Ebene: Günstiges Mittel zur EK-Stärkung ohne Bemühung von ‚teurem‘ EK aus der Holding
- I.d.R. **keine Besicherung notwendig**: somit ist die Bankfinanzierung und Abgabe von grundpfandrechtlichen Sicherheiten, oder ähnlichem gewährleistet
- **Steigerung der Projektrendite** durch günstige Mischverzinsung im Vergleich zu Mezzanine-Kapital
- **Öffentlichkeitswirkung**: Je nach Ausrichtung der Vermarktungsaktivität der Schuldverschreibung kann durch gezielte Medienarbeit und Ansprache institutioneller Investoren der Emittent seine Attraktivität steigern, was z.B. als vorbereitende Maßnahme für einen IPO, oder Folgeanleihen dienen kann

# Finanzierung über Anleihen

Beispiel: Lang & Cie. Real Estate 18 / 23

## Aufgabenstellung:

- „Altanleihe“ 15/18 mit Kupon 6,875% sollte im Rahmen einer Privatplatzierung umfinanziert werden
- Bisherige Anleihegläubiger hatten die Möglichkeit via Umtauschangebot in die Anleihe 18/23 zu tauschen

## Eckdaten der Anleihe

- **Volumen: 18 Mio. EUR**
- **Laufzeit: 5 Jahre**
- **Zins: 5,375% p.a.**
- **Sicherheiten: keine dingliche Besicherung**
- **Mindestzeichnungsvolumen: 100.000 EUR**
- **Preis: Ausgabe bei 100% ; Rückzahlung bei 100%**



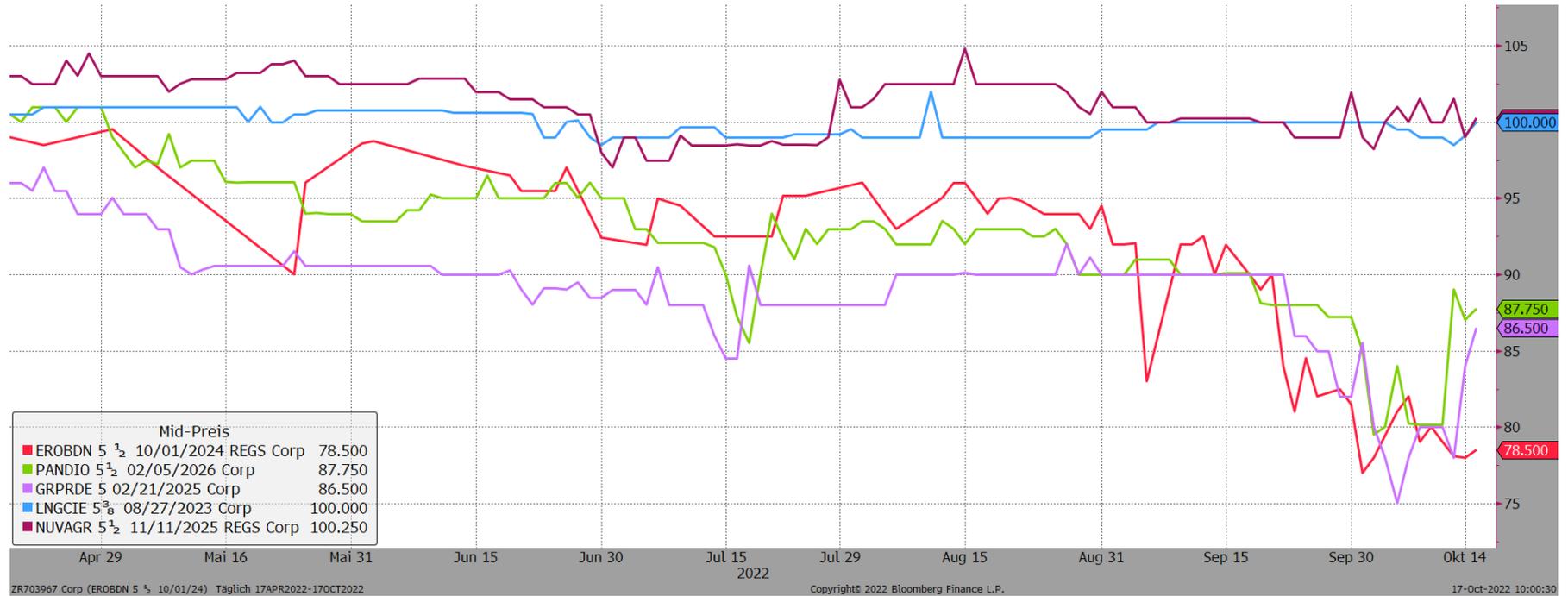
Deutsche Börse, Eschborn



Deka Bank, Frankfurt

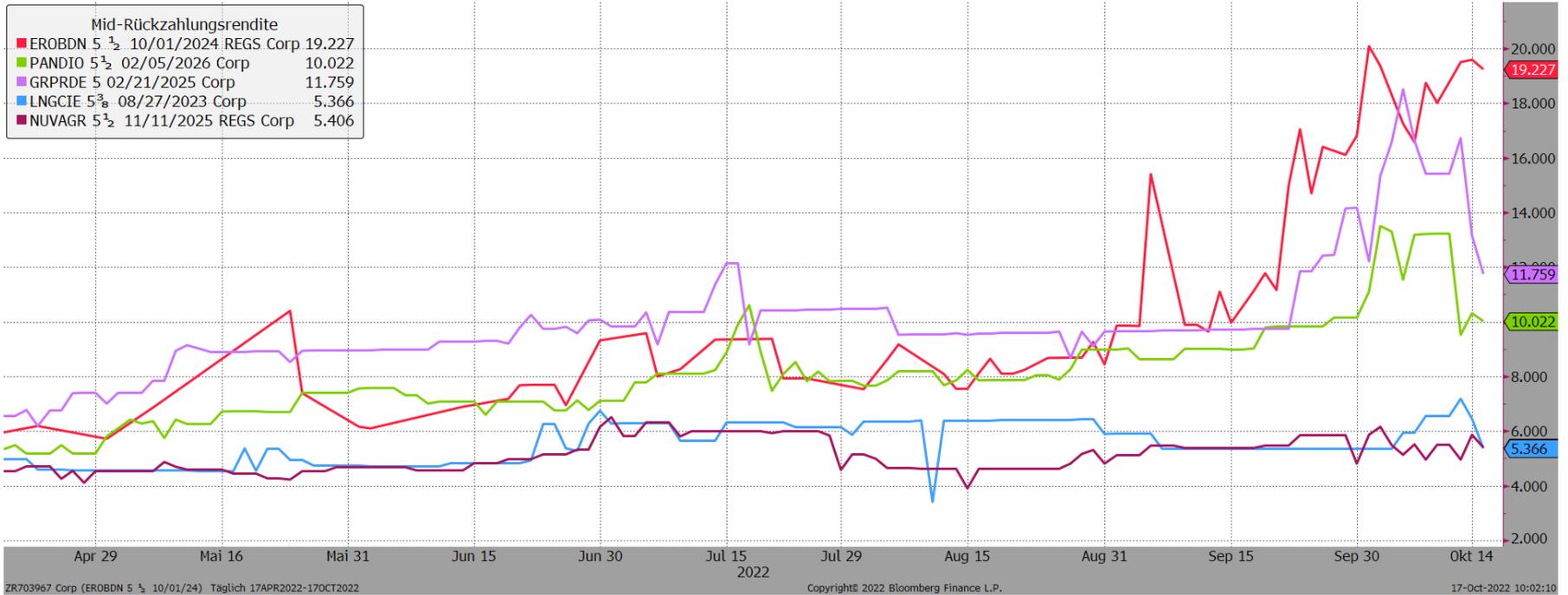
# Finanzierung über Anleihen

Kursdarstellung (6 Monatschart) einiger exemplarischer mittelständischer Immobilienanleihen



# Finanzierung über Anleihen

Renditedarstellung (6 Monatschart) einiger exemplarischer mittelständischen Immobilienanleihen



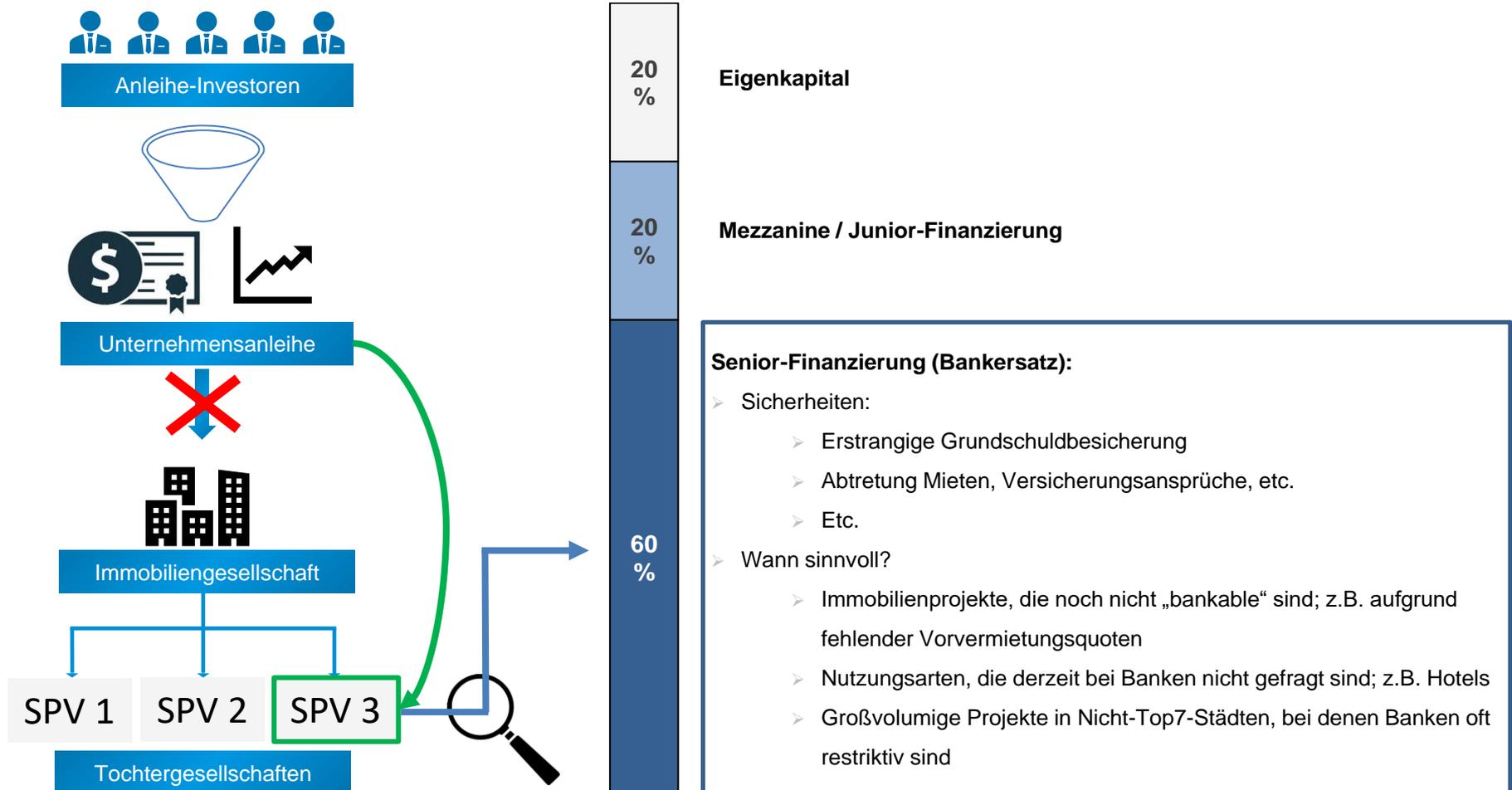


## Grundschuldbesicherte Projektfinanzierungen

# Begebung einer grundschuldbesicherten Anleihe auf SPV-Ebene

Inhaberschuldverschreibung auf SPV-Ebene

Exemplarische Darstellung einer SPV-Finanzierungsstruktur auf LTC-Basis



# Begebung einer grundschuldbesicherten Anleihe auf SPV-Ebene

Beispiel: Rochade Finance Anleihe 20/25 – WKN: A3H2X9, ISIN: DE000A3H2X90

## Ausgangssituation:

- 2 fertiggestellte Boardinghäuser in Münchener Messenähe mit insgesamt rd. 500 Zimmern sollten von der Projekt- auf eine günstigere whole loan Bestandsfinanzierung umfinanziert werden
- Transaktionszeitpunkt: Q4 / 2020

## Aufgabenstellung:

- Pandemiebedingt waren / sind Hospitality Finanzierungen bei vielen Kreditinstituten derzeit nicht „bankable“
- Mittelbedarf zur Umfinanzierung als Bankersatz über den Kapitalmarkt in Form einer börsennotierten Inhaberschuldverschreibung einwerben

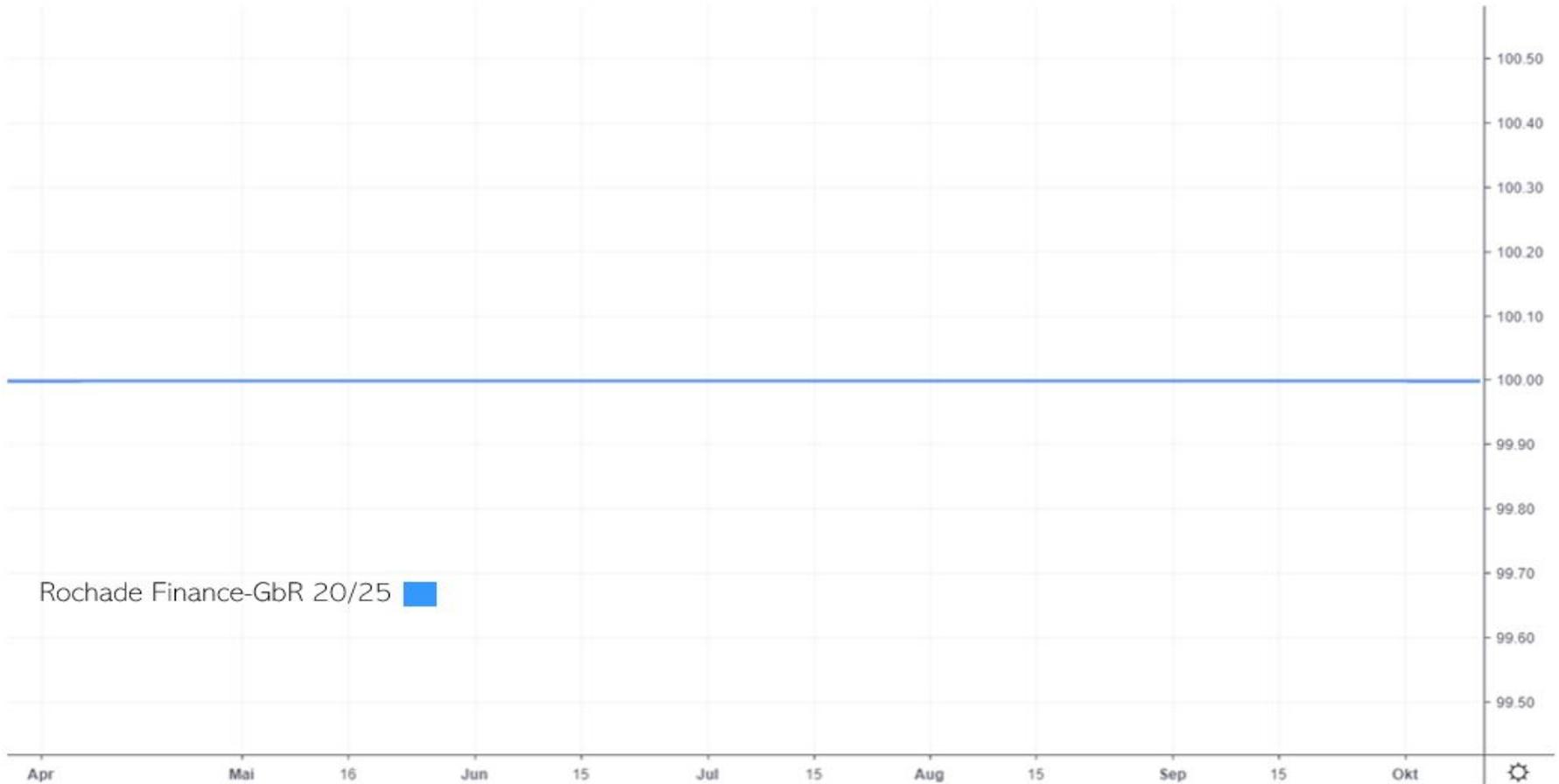
## Eckdaten der Anleihe

- **Volumen: 120,5 Mio. EUR**
- **Laufzeit: 5 Jahre** (+Verlängerungsoption)
- **Kupon: 3,75% p.a.** (keine Tilgung)
- **Sicherheiten: erstrangig grundschuldbesichert**
- **Wert der besicherten Immobilie: 160,3 Mio. EUR** (gemäß §194 BauGB)
- **LTV: ~ 75%** (whole loan Finanzierung)



# Begebung einer grundschuldbesicherten Anleihe auf SPV-Ebene

Kursdarstellung (6 Monatschart) einer erstrangig grundschuldbesicherten Immobilienanleihe



# Begebung einer grundschuldbesicherten Anleihe auf SPV-Ebene

Inhaberschuldverschreibung auf SPV-Ebene

Exemplarische Darstellung einer SPV-Finanzierungsstruktur auf LTC-Basis

