

Scope bestätigt BBB-Rating der IPSAK-Anleihe – Ausblick stabil

Kassel, 17.09.2015 | Scope bestätigt das BBB Anleihe-Rating der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK), einer Tochtergesellschaft der IMMOVATION AG. Der Ausblick ist „stabil“.

Das BBB-Rating der IPSAK-Anleihe spiegelt nach Analyse der Scope-Experten „unter anderem die hohen Marktanteile des Unternehmens im Bauträgergeschäft in Ludwigsburg, Kornwestheim und Kassel wieder“. Der stabile Ausblick für die Anleihe in Höhe von 30 Mio. Euro „beruht hauptsächlich auf der Einnahmenbasis in Höhe von ca. 9 Mio. Euro p.a. und der damit verbundenen Stabilität der Finanzkennzahlen“.

Positive Rating-Faktoren

Die Kreditqualität der IPSAK sowie die Rangfolge und Besicherung von IPSAKs ausstehenden Fremdkapital-Positionen ist die Basis des BBB-Ratings, erläutert Scope. Als sehr positives Element wertet Scope dabei die 1,6-fache werthaltige Übersicherung der Anleihe. Mit einem moderaten Loan-To-Value (LTV) von 48% im Jahr 2014 ist IPSAK ein gering verschuldetes Unternehmen im Vergleich zu Unternehmen in Scope's Ratingportfolio. Scope geht von keinem signifikanten Anstieg des LTV in den nächsten zwei Jahren aus.

Ebenfalls positiv werteten die Analysten, dass die IPSAK über eine stabile Einnahmenbasis in Höhe von ca. 9 Millionen Euro p.a. verfügt, welche sich aus den Vermietungs-, Wärme- und Energie-Erzeugungsaktivitäten des Unternehmens speist. Als „sehr solide“ wertete Scope die Liquiditätsausstattung der IPSAK von 2.900%. Der erwartete operative Cashflow zuzüglich der vorhandenen Bankmittel sowie der nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien von insgesamt 19 Mio. Euro für 2015 deckt nach Untersuchung der Rating-Agentur den auskömmlich die fälligen Darlehensverbindlichkeiten von 0,7 Millionen Euro für 2015.

Negative Rating-Faktoren

Nach Einschätzung der Rating-Agentur werden die positiven Ratingfaktoren „zum Teil durch IPSAKs Größe mit einem Bilanzvolumen von 158 Mio. Euro (kons.) zum Jahresende 2014“ und „die starke Abhängigkeit von den Hauptmietern (TOP 10 repräsentieren 49% der Gesamtmieteinnahmen)“ abgeschwächt. Der Fokus auf wenige regionale Märkte und das Schlüsselpersonenrisiko können aus der Sicht von Scope die positiven Ratingfaktoren ebenfalls beeinträchtigen.

Fazit

Scope erwartet, dass der Anteil der IPSAK im Bauträgergeschäft in den Märkten Kornwestheim, Ludwigsburg und Kassel auf bis zu 30% ab dem Jahr 2016 steigen wird. „Diese dominante Marktposition sichert dem Unternehmen eine hohe Visibilität seiner Entwicklungsprojekte und unterstützt deren Vertrieb an den Endkunden.“

Anlage Scope Pressemitteilung vom 17. September 2015*

Details des Anleihe-Ratings können der Scope-Pressemitteilung im Anhang entnommen werden.

* Mit freundlicher Genehmigung der Scope Ratings AG, Berlin

Hintergrund – IPSAK-Unternehmensanleihe

Gegenstand der Rating-Analyse ist die Ende 2012 begebene Schuldverschreibung der IPSAK. Die IPSAK ist ein 100%iges Tochterunternehmen der IMMOVATION-Gruppe. Das Geschäftsmodell der Gruppe basiert auf dem An- und Verkauf sowie der Projektierung und dem Bestandsmanagement von Wohn- und Gewerbeimmobilien, wobei eine wesentliche Kernkompetenz in der Revitalisierung und Entwicklung denkmalgeschützter Objekte liegt.

Die 30 Millionen-Euro-Unternehmensanleihe (WKN A1RFBP) der Immobilien-Projektgesellschaft wird jährlich mit 6,75 Prozent verzinst und hat eine Laufzeit bis 2019.

Weitere Informationen: www.salamander-areal.com/anleihe

Ansprechpartner:

Michael Sobek
Unternehmenskommunikation

IMMOVATION Immobilien Handels AG
Druseltalstraße 31 | 34131 Kassel



Besuchen Sie uns im Web!

0915P2

Tel.: +49 (561) 81 61 94-0

Fax: +49 (561) 81 61 94-9

E-Mail: presse@immovation-ag.de

Internet: www.immovation-ag.de