

Scope bestätigt IPSAK-Anleiherating mit BBB Rating/Stabil

Kassel, 16.02.2018 | Bereits zum sechsten Mal hintereinander bestätigt Scope das BBB Anleiherating der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK), einer Tochtergesellschaft der IMMOVATION AG. Der Ausblick ist stabil.

Nach Analyse der Scope-Experten wird das BBB Anleiherating für IPSAK mbH vor allem durch die soliden Finanzkennzahlen des Unternehmens und die vergleichsweise hohe erwartete Recovery der Anleihe getragen. Die hohen Marktanteile des Unternehmens im Bauträgergeschäft in Kornwestheim/Ludwigsburg und Kassel sind unter anderem weitere Gründe für das erneute BBB-Rating der 30 Mio. Euro Anleihe, erläutert Scope.

Die Vermietungs-, Wärme- und Energieerzeugungsaktivitäten speisen die stabile Einnahmehase des Unternehmens. Mit diesen Einnahmen werde die Volatilität aus dem Bauträgergeschäft der IPSAK teilweise ausgeglichen. Das Unternehmen verfügt darüber hinaus über solide Finanzkennzahlen mit einem vergleichsweise niedrigen Loan-to-Value (LTV), einer moderaten EBITDA interest cover und einer soliden Liquidität, heißt es in der Ratingmitteilung vom 16. Februar 2018.

Die positiven Ratingfaktoren werden nach Ansicht der Analysten zum Teil durch IPSAKs Größe, die starke Abhängigkeit von den Hauptmietern, der konzentrierten Projektentwicklungspipeline, dem Fokus auf wenige regionale Märkte und das Schlüsselpersonenrisiko abgeschwächt.

Werthaltige Besicherung

Die Kreditqualität des Unternehmens sowie die Rangfolge und Besicherung von IPSAKs ausstehenden Fremdkapital-Positionen sind nach Angaben der Rating-Agentur die Grundlage des BBB-Ratings. Die werthaltige Besicherung setzt sich aus einer Buchgrundschuld in Höhe von 30 Mio. Euro auf dem Salamander Areal (gutachterlicher Marktwert von 82 Mio. Euro), welche im zweiten Rang hinter einem erstrangigen Bankdarlehen von derzeit 27 Mio. Euro steht, sowie einer Liquiditätsreserve von 2 Mio. Euro zusammen. Die 1,9-fache Übersicherung der Anleihe bewertet Scope als „sehr positives Element“.

Ausblick – Rating-Mandat von IPSAK beendet

Zum 21.06.2017 endete das Listing der IPSAK-Anleihe im Segment Bondm der Börse Stuttgart. Die Anleihe ist seit dem 22.06.2017 im Freiverkehr der Börse Stuttgart handelbar, teilt IPSAK mit. Aufgrund des Wechsels wurde das Ratingmandat für Scope auf Ersuchen der Emittentin zurückgezogen. Scope verzichtet daher auf die Vergabe eines Ratingausblicks.

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.

Seit dem Jahr 2012 hat IPSAK wie geplant mehrere Tochterunternehmen gegründet, mit denen weitere Immobilienentwicklungen neben dem Salamander-Areal umgesetzt werden. Die Immobilien-Projekt Höfe am Kaffeeberg Ludwigsburg GmbH, baut auf einem Areal gegenüber dem Residenzschloss in Ludwigsburg 40 Eigentumswohnungen. Die Immobilien-Projekt Zanger Berg Heidenheim GmbH hat ein Wohnimmobilien-Portfolio aus insgesamt 576 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten in Heidenheim entwickelt und mit Gewinn verkauft. Die Immobilien-Projekt Park Schönfeld Carree Kassel GmbH plant auf einer Fläche von ca. 43.500 qm im Stadtzentrum Kassels ein neues Wohnquartier mit rund 450 Wohnungen. Die IPSAK-Energie GmbH versorgt das Salamander-Areal mit Energie. Darüber hinaus wurde mit der Immobilien-Projekt Baunsberg Baunatal GmbH eine Vorratsgesellschaft gegründet.

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

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

Ansprechpartner:

Michael Sobeck
Unternehmenskommunikation
IMMOVATION Immobilien Handels AG
Druseltalstraße 31 | 34131 Kassel



Besuchen Sie uns im Web!

0218P1

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