

Scope bestätigt BBB Rating der IPSAK-Anleihe – Ausblick stabil

Kassel, 20.09.2016 | Scope bestätigt auch in 2016 das BBB Anleihe-Rating der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim mbH (IPSAK), einer Tochtergesellschaft der IMMOVATION AG. Der Ausblick ist „stabil“.

Der stabile Ausblick des Ratings für die 30 Mio. Euro Anleihe beruht nach Analyse der Scope-Experten hauptsächlich auf der Einnahmenbasis in Höhe von ca. 8 Mio. Euro p.a. und der damit verbundenen Stabilität der Finanzkennzahlen. Das BBB-Rating der IPSAK-Anleihe spiegelt „unter anderem die hohen Marktanteile des Unternehmens im Baurärgeschäft in Ludwigsburg, Kornwestheim und Kassel wider“. Mit den Einnahmen wird die Volatilität aus dem Baurärgeschäft der IPSAK teilweise ausgeglichen. Das Unternehmen verfügt darüber hinaus über einen vergleichsweise niedrigen LTV, eine moderate FFO Fixed Charge Cover und eine solide Liquidität.

Positive Rating-Faktoren

Die Basis des BBB-Ratings ist nach Angaben der Rating-Agentur die Kreditqualität des Unternehmens sowie die Rangfolge und Besicherung von IPSAKs ausstehenden Fremdkapital-Positionen. Die 1,6-fache Übersicherung der Anleihe wird als ein „sehr positives Element“ gewertet. Darüber hinaus wird die Position der IPSAK als Marktführer für die Wohnraumentwicklung in Kassel, Kornwestheim und Ludwigsburg hervorgehoben.

Mit einem moderaten Loan-To-Value (LTV) von 53% im Jahr 2015 ist IPSAK ein gering verschuldetes Unternehmen im Vergleich zu Unternehmen in Scope's Ratingportfolio. Scope geht von einem Rückgang des LTV auf unter 50% in den nächsten 18 Monaten aus.

Als weiteren Pluspunkt wertet Scope die stabilen Einnahmen in Höhe von ca. 8 Millionen Euro p.a.. Wesentlich dafür sind die Vermietungs-, Wärme- und Energieerzeugungsaktivitäten des Unternehmens. Diese Einnahmen kompensieren teilweise die Volatilität des Baurärgeschäftes.

Die Liquiditätsausstattung der IPSAK wird von Scope als „sehr solide“ eingestuft. Der erwartete operative Cashflow für 2016 zzgl. der vorhandenen Bankmittel sowie der nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien von insgesamt 20 Mio. Euro für 2015, deckt nach Untersuchung der Rating-Agentur auskömmlich die fälligen Darlehensverbindlichkeiten von 5,1 Mio. Euro für 2016.

Negative Rating-Faktoren

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.

Fazit

Scope erwartet, dass der Anteil der IPSAK im Baurärgeschäft 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.“

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 Sobeck
Unternehmenskommunikation

IMMOVATION Immobilien Handels AG
Druseltalstraße 31 | 34131 Kassel



Besuchen Sie uns im Web!

0916P1

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