

## Scope beurteilt IPSAK-Anleihe erneut mit „Gut“ – Rating auf A- angepasst; Ausblick stabil

**Kassel, 02.12.2013 - Das aktuelle Scope-Rating hat die im November 2012 an der Börse Stuttgart begebene Unternehmensanleihe der Immobilien-Projektgesellschaft Salamander-Areal Kornwestheim (IPSAK) mbH einem Monitoring unterzogen. Dabei wurde die Bewertung von A auf A- herabgestuft. Das Ausfallrisiko ist gering und der Ausblick ist stabil.**

Gründe für die Anpassung von A auf A- sind laut Scope Ratings zwei Faktoren: Maßgeblich ist die Einschätzung der allgemeinen makroökonomischen Rahmenbedingungen im Immobiliensektor. Darüber hinaus spielen die Finanzkennzahlen der Emittentin eine Rolle.

### Entwicklung des Immobilienmarkts Deutschland

Für die Entwicklung des Immobilienmarkts Deutschland erwarten die Analysten von Scope laut Ratingbericht einen wachsenden Wettbewerbsdruck in Deutschland. Hintergrund dieser Prognose ist die Einschätzung, dass die Euro-Krise weitgehend überwunden sei. Dies sei an der schrittweisen Erholung von Wirtschafts-, Kapital- und Finanzmärkten erkennbar.

Diese Einschätzung teilt Lars Bergmann, einer der Geschäftsführer der IPSAK, jedoch nicht. Es gebe zwar Anzeichen für eine Erholung mancher Krisen-Länder in der Euro-Zone, aber ob aus diesen Signalen das Ende der Schuldenkrise abgeleitet werden könne, ist nach Bergmanns Ansicht letztlich eine Glaubensfrage. Fraglich sei außerdem, inwieweit sich ein erhöhter Wettbewerbsdruck negativ auf die Entwicklung des Salamander-Areals auswirken könnte, da die bereits bestehenden langfristigen Mietverträge des Salamander-Areals alleine ausreichen würden, um die Zahlung des Kupons sicherzustellen.

### Finanzkennzahlen der Emittentin

Die jüngsten Zahlen zur Vermögens- und Ertragslage der IPSAK werden von den Scope Analysten schwächer bewertet. Die Emittentin weise auf Bilanzebene einen anhaltend negativen Cashflow aus operativer Tätigkeit aus. Dieser reduzierte Cashflow ergibt sich in der Bilanz aus dem Geschäftsmodell der IPSAK wie Scope im Rating erläutert: „Dieser (Cashflow) ergibt sich erwartungsgemäß sowohl aus der Investition in die noch nicht abgeschlossene Sanierung des Salamander-Areals als auch aus der planmäßigen Gründung von Projektgesellschaften aus Mitteln der IPSAK-Anleihe“. Der Investitionsprozess des Anleiheerlöses entspricht somit den ursprünglichen Plänen.

### Fazit

Insgesamt kommt Scope zu dem Schluss, dass der Ausblick für die Anleihe stabil ist. Maßgeblich für diese Bewertung ist die positive Entwicklung des Salamander-Areals in Kornwestheim, das als Sicherheit der Anleihe dient. Die Werthaltigkeit und die Ertragsstärke des Salamander-Areals haben sich dabei positiv auf das Rating ausgewirkt und seien durch ein Gutachten belegt. Durch die anhaltende Revitalisierung des Salamander-Areals kommen demnächst sogar noch mehr als 50 Eigentumswohnungen hinzu. Dieses zusätzliche Ertragspotenzial generiert weitere Einnahmen, die beim ersten Rating im Jahr 2012 noch nicht berücksichtigt werden konnten.

### Zur IPSAK-Anleihe

Gegenstand der vorliegenden 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.

Weitere Informationen: [www.salamander-areal.com/anleihe](http://www.salamander-areal.com/anleihe)

#### Ansprechpartner:

Michael Sobek  
Unternehmenskommunikation

IMMOVATION Immobilien Handels AG  
Druseltalstraße 31 | 34131 Kassel



Besuchen Sie uns im Web!

1213P1

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

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

E-Mail: [presse@immovation-ag.de](mailto:presse@immovation-ag.de)

Internet: [www.immovation-ag.de](http://www.immovation-ag.de)