

6,25 % Hahn Anleihe 2012/2017 Deutschland



A- STABLE
Geringes Ausfallrisiko
Corporate Bond Rating

Unternehmensprofil

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset- und Fondsmanager für private und institutionelle Investoren. Sie nimmt als Holding die wesentlichen Zentralfunktionen der Hahn Gruppe wahr. Zur Gruppe zählen außer der Holding Gesellschaft im Wesentlichen drei operative Gesellschaften. Dies sind die HAHN Fonds- und Asset Management GmbH, die HAHN Fonds Invest GmbH und die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß KAGB).

Analysierte Anleihe

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat am 01. Oktober 2012 eine Anleihe mit einer Laufzeit bis zum 01. Oktober 2017 emittiert. Das platzierte Emissionsvolumen beträgt 20 Mio. Euro bei einem jährlichen Kupon von 6,25%.

Rating

Corporate Bond Rating: A-
Outlook: Stabil
Sector: Immobilien / Dienstleistung
Monitoring: Monitored

Analysts

Philipp Wass (Lead Analyst)
E-Mail: p.wass@scoperatings.com
Rigel Patricia Scheller (Backup Analyst)
E-Mail: r.p.scheller@scoperatings.com

Rating

Scope Ratings bewertet die Anleihe der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG mit A-, der Ausblick ist stabil.

Das Rating ist öffentlich – unter anderem auf der Website www.scoperatings.com.

Scope Ratings befindet sich derzeit im Prozess der Überprüfung seiner Corporate Bond Rating Methodik. Diese befindet sich im sogenannten "Call for Comments". Änderungen der Ratingmethodik können zu Ratinganpassungen führen. Ebenso kann das Rating aufgrund einer Änderung der Kreditqualität der Emittentin bzw. der Anleihe angepasst werden.

Ratingbegründung

Die Anleihe wurde mit einem Volumen von 20 Mio. Euro platziert und hat eine Laufzeit bis Oktober 2017. Die Emittentin HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zahlt an die Anleihegläubiger über die gesamte Laufzeit einen Kupon in Höhe von 6,25 % p.a. Die zu leistenden Kuponzahlungen werden aus verpfändeten Erträgen der Anleihe-Sicherheiten, aus verpfändeten liquiden Mitteln oder aus dem gewöhnlichen Geschäftsergebnis der Emittentin bedient. Zur Besicherung der Anleihe wurden Anteile an institutionellen Immobilien-Spezialfonds und an Immobilien-Objektgesellschaften an einen Treuhänder verpfändet. Zusätzlich zu den Anteilen wurden sämtliche laufende Ausschüttungen aus den verpfändeten Anleihe-Sicherheiten während der Laufzeit zugunsten der Anleihegläubiger verpfändet.

Risiken bestehen nach Einschätzung von Scope insbesondere darin, dass die Höhe der Besicherung abhängig von der Marktentwicklung der zugrundeliegenden Fondsanteile und Objektwerte ist. Die Anteilswertberechnung der Spezialfonds-Anteile erfolgt durch die jeweilige Verwaltungsgesellschaft jeweils monatlich und stützt sich dabei auf halb- bzw. jährlich von externen Prüfern durchgeführte Immobilienwertgutachten. Hinsichtlich der Bewertung der Objektgesellschafts-Anteile ist außerdem zu beachten, dass entsprechende Gutachten nur teilweise vorliegen und lediglich die Immobilienobjekte der Objektgesellschaften, nicht aber die Objektgesellschaftsanteile selbst bewerten. Im Bezug auf die Besicherung der Anleihe ist aus Investorensicht zudem zu berücksichtigen, dass die Anteile an den Immobilien-Spezialfonds und den Immobiliengesellschaften nur über eine eingeschränkte Fungibilität verfügen. Zu den einschlägigen Risiken bezüglich der Emittentin sind neben dem Wettbewerb zu anderen Kapitalanlagen, vor allem Fehleinschätzung der wertbildenden Faktoren bei Immobilienakquisitionen Risiken aus Objektbewirtschaftung bzw. -entwicklung sowie potentiellen Haftungs- und Reputationsrisiken zu benennen.

Mit Blick auf die erwartete relative stabile Wertentwicklung hinsichtlich der besicherungsrelevanten Vermögenswerte vergibt Scope Ratings deshalb für die Hahn Anleihe 2012/2017 den Ratingausblick Stabil.

Ratingtreiber

Positiv	Negativ
Erstrangige Besicherung über dem Nennwert	Hoher Liquiditätsbedarf im Projektgeschäft
Direktverpfändung der Anleihe-sicherheiten an Anleihegläubiger	Steigende Eigenkapitalanforderungen für Zwischenfinanzierungen
Emittentin mit über 30 Jahren Markterfahrung	Teils nur Schätzwerte für Sicherungsobjekte verfügbar
Stabile Nachfragetendenz für indirekte Immobilieninvestments	Eingeschränkte Fungibilität besicherungsrelevanter Fondsanteile

Finanzkennzahlen (Übersicht)

In EUR	2011	2012	2013
Eigenkapital	26.205.494	29.823.128	32.570.243
Eigenkapitalquote	33,9%	30,5%	35,1%
Bilanzsumme	77.336.158	97.913.330	92.708.189
Umsatzerlöse*	17.058.282	17.041.685	20.498.145
Umsatzrendite (nach Steuer)	7,0%	18,1%	11,9%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.769.498	1.714.607	3.262.986
Gesamtergebnis nach Steuer	1.390.455	3.617.634	2.747.115
Gesamtkapitalrendite	4,9%	6,8%	8,1%

* Anpassung der Darstellung gemäß der Darstellung im Konzernabschluss 2013 der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Quelle: HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Scope Ratings

REGULATORY DISCLOSURES

Wichtige Hinweise

Angaben gemäß Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013.

Verantwortlichkeit

Verantwortlich für die Verbreitung der vorliegenden Finanzanalyse ist die Scope Ratings GmbH, Berlin, Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 145472, Geschäftsführer: Florian Schoeller.

Rating Historie

04.09.2013 A- Stabiler Ausblick
05.09.2012 A- Stabiler Ausblick

Angaben über Interessen und Interessenkonflikte

Das Rating wurde von Scope Ratings GmbH unabhängig jedoch entgeltlich im Auftrag des Ratingobjekts erstellt.

Zum Zeitpunkt der Analyse bestehen keine Beteiligungen der Scope Ratings GmbH oder von mit dieser verbundenen Gesellschaften an dem Ratingobjekt und an direkt oder indirekt mit dem Ratingobjekt verbundenen Unternehmen. Ebenso bestehen keine Beteiligungen des Ratingobjekts und direkt oder indirekt mit dem Ratingobjekt verbundenen Unternehmen an der Scope Ratings GmbH oder an von mit dieser verbundenen Gesellschaften. Die Ratingagentur, die am vorliegenden Rating beteiligten Ratinganalysten und alle anderen Personen, die vorliegend an der Abgabe des Ratings und/oder von dessen Genehmigung beteiligt sind, halten weder direkt oder indirekt Eigentumsanteile an dem Ratingobjekt oder mit diesem verbundenen Dritten. Das eventuelle Halten von Beteiligungen durch vorgenannte Personen durch Beteiligungen an diversifizierten Organismen für gemeinsame Anlagen einschließlich verwalteter Fonds wie Pensionsfonds und Lebensversicherungen ist unbeschadet hiervon gemäß der EU-Ratingverordnung (EG) Nr. 1060/2009 zulässig. Weder die Scope Ratings GmbH noch mit ihr verbundene Gesellschaften sind an der Vermittlung oder den Vertrieb von Kapitalanlageprodukten involviert. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit verwandtschaftlicher Verhältnisse zwischen Personen der Scope Ratings GmbH und des Ratingobjektes, jedoch werden keine Personen an der Erstellung und Genehmigung eines Ratings beteiligt, bei denen aufgrund verwandtschaftlicher Verhältnisse oder sonstiger Näheverhältnisse ein Interessenkonflikt bestehen könnte.

Wesentliche Quellen des Ratings

- ☒ Prospekt
- ☒ Wertgutachten, sonstige Gutachten
- ☒ Aktuelle Leistungsbilanz
- ☒ Datenlieferungen von externen Datenlieferanten
- ☒ Externe Marktberichte
- ☒ Webpage des Ratingobjekts
- ☒ Jahresberichte/Halbjahresberichte des Ratingobjekts
- ☒ Angeforderte Detailinformationen
- ☒ Interview mit dem Ratingobjekt
- ☒ Presseberichte / sonstige öffentliche Informationen

Die Scope Ratings GmbH hält die Qualität der über das bewertete Unternehmen verfügbaren Informationen für zufriedenstellend.

Scope hat die Zuverlässigkeit der Quellen vor Verwendung soweit möglich sichergestellt, aber nicht jede in den Quellen genannte Information unabhängig überprüft.

Einsichtnahme des Ratingobjekts vor der Veröffentlichung

Das Ratingobjekt hatte vor der Veröffentlichung die Möglichkeit die Analyse einzusehen und eine Stellungnahme abzugeben. Die Analyse wurde nicht bewertungsrelevant geändert.

Methodik

Die für das Rating von Corporations gültige Methodik ist unter www.scoperatings.com verfügbar. Die historische Ausfallraten von Scope Ratings können auf der zentralen Plattform (CEREP) der Europäischen Securities and Markets Authority (ESMA) eingesehen werden: <http://cerrep.esma.europa.eu/cerrep-web/statistics/defaults.xhtml>. Eine umfangreiche Erklärung zu Ausfallrating von Scope, Definitionen der Rating Notationen und weiterführenden Informationen zu den Analysekomponenten eines Ratings sind in den Dokumenten zu Methodiken auf der Webseite der Ratingagentur einsehbar.

Nutzungsbedingungen / Haftungsausschluss

© 2014 Scope Corporation AG und sämtliche Tochtergesellschaften, einschließlich Scope Ratings GmbH, Scope Analysis GmbH, Scope Capital Services GmbH (zusammen Scope). Alle Rechte vorbehalten. Die Informationen und Daten, die Scope's Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen und die damit verbundenen Recherchen und Kreditbewertungen begleiten, stammen aus Quellen, die Scope als verlässlich und genau erachtet. Scope kann die Verlässlichkeit und Genauigkeit der Informationen und Daten jedoch nicht eigenständig nachprüfen. Scope's Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen oder damit verbundene Recherchen und Kreditbewertungen werden in der vorliegenden Form ohne Zusicherungen oder Gewährleistungen jeglicher Art bereitgestellt. Unter keinen Umständen haftet Scope bzw. haften ihre Direktoren, leitenden Angestellten, Mitarbeiter und andere Vertreter gegenüber Dritten für direkte, indirekte, zufällige oder sonstige Schäden, Kosten jeglicher Art oder Verluste, die sich aus der Verwendung von Scope's Ratings, Rating-Berichten, Rating-Beurteilungen, damit verbundenen Recherchen oder Kreditbewertungen ergeben. Ratings und andere damit verbundene, von Scope veröffentlichte Kreditbewertungen werden und müssen von jedweder Partei als Beurteilungen des relativen Kreditrisikos und nicht als Tatsachenbehauptung oder Empfehlung zum Kauf, Halten oder Verkauf von Wertpapieren angesehen werden. Die Performance in der Vergangenheit prognostiziert nicht unbedingt zukünftige Ergebnisse. Ein von Scope ausgegebener Bericht stellt kein Emissionsprospekt oder ähnliches Dokument in Bezug auf eine Schuldverschreibung oder ein emittierendes Unternehmen dar. Scope publiziert Ratings und damit verbundene Recherchen und Beurteilungen unter der Voraussetzung und Erwartung, dass die Parteien, die diese nutzen, die Eignung jedes einzelnen Wertpapiers für Investitions- oder Transaktionszwecke selbständig beurteilen werden. Scope's Credit Ratings beschäftigen sich mit einem relativen Kreditrisiko, nicht mit anderen Risiken wie Markt-, Liquiditäts-, Rechts- oder Volatilitätsrisiken. Die hierin enthaltenen Informationen und Daten sind durch Urheberrechte und andere Gesetze geschützt. Um hierin enthaltene Informationen und Daten zu reproduzieren, zu übermitteln, zu übertragen, zu verbreiten, zu übersetzen, weiterzuverkaufen oder für eine spätere Verwendung für solche Zwecke zu speichern, kontaktieren Sie bitte Scope Ratings GmbH, Lennéstraße 5, D-10785 Berlin.

Herausgeber

Scope Ratings GmbH, Lennéstraße 5, 10785 Berlin

Zuständige Aufsichtsbehörde

European Securities and Markets Authority (ESMA)
CS 60747;103 rue de Grenelle; 75345 Paris Cedex 07, Frankreich