

Rating kurz notiert

HL-Fonds Vancouver, Rotterdam mit „A minus“

Die auf das Rating von Unternehmen, Anleihen, Fonds und Zertifikaten spezialisierte Scope-Gruppe hat den Geschlossenen Immobilienfonds HL-Vancouver Rotterdam der Hannover Leasing GmbH & Co. KG mit „A minus“ bewertet. Investitionsobjekt des Fonds ist eine neu errichtete Büroimmobilie in Rotterdam, das sogenannte Vancouver Building. Die Einnahmesicherheit des Fonds wird als hoch beurteilt, da die Immobilie zu 96,2 Prozent an den staatlichen Mieter RET, den Betreiber des öffentlichen Nahverkehrsnetzes in Rotterdam, vermietet ist. Der Mietvertrag läuft aktuell noch mehr als 14 Jahre. Die Anpassung an den niederländischen Verbraucherpreisindex erfolgt jährlich zu 100 Prozent. Die kalkulierte Haltedauer ist mit knapp über zehn Jahren vergleichsweise kurz. Zum Zeitpunkt des geplanten Exits weist der Mietvertrag mit RET noch eine Restlaufzeit von drei Jahren und neun Monaten auf. Nach Ansicht von Scope dürfte eine langfristige Neuregelung der Vermietung Voraussetzung für einen erfolgreichen Exit sein. Die Sensitivitätsanalyse im Rahmen des Ratings hat eine Renditeerwartung (nach Steuern) in Höhe von 4,12 Prozent (Mid-Case) und eine Volatilität von 1,46 Prozent ergeben. In der Risikoklassifizierung Geschlossene Fonds wurde der Fonds in die Risikoklasse 3, mittleres Risiko, eingestuft.

„A minus“ für DWS Access Wohnen 3

Die Investmentqualität des DWS Access Wohnen 3 wurde von den Scope-Analysten mit „A minus“ benotet. Der Fonds ist zu 78,8 Prozent als Semi-Blindpool konzipiert und investiert bundesweit in Wohnimmobilien. 70 Prozent der Investitionen sollen in ein Bestandsportfolio fließen, aus dem Mieterträge generiert werden. 30 Prozent strömen in Wohnimmobilien, die aufgeteilt und einzeln weiter veräußert werden sollen. Die Qualität der Investitionskriterien beurteilt Scope als überdurchschnittlich, da aufgrund der Vielzahl der Investitionsobjekte und Einzelmietverträge und der räumlichen Streuung eine hohe Diversifikation vorliegt. Ein Startportfolio wurde bereits angekauft beziehungsweise vertraglich gesichert.

Die Kooperation mit einem Asset Manager und Wohnungsprivatisierer wird positiv bewertet. Interessenskonflikte bestehen zu den beiden Vorgängerböden, die weiterhin die gleichen Objekte suchen und kaufen. Diese wurden nach Ansicht von Scope durch eine Rotationsvereinbarung angemessen berücksichtigt. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurde eine Renditeerwartung nach Steuern von 3,84 Prozent (Mid-Case) und eine Volatilität von 1,14 Prozent ermittelt. In der Risikoklassifizierung Geschlossene Fonds wurde der Fonds in die Risikoklasse 3, mittleres Risiko, eingestuft.

Hansaimmobilia zum letzten Mal geratet

Nach Beschluss des Ratingkomitees der Scope Group vom 24. August 2012 wird das Rating (C) des Offenen Immobilienfonds Hansaimmobilia vom 15. Mai 2012 mit sofortiger Wirkung eingestellt. Grund für diese Entscheidung ist die am 23. August 2012 von der Hansinvest Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg, bekannt gegebene avisierte Auflösung des Fonds. Eine Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine erfolgt erst zum 4. Oktober 2012. Anleger haben noch bis zum 2. Oktober 2012 die Möglichkeit, ihre Anteilscheine zurückzugeben. Die Kapitalanlagegesellschaft begründet den Schritt unter anderem mit hohen Mittelabflüssen, die eine erfolgreiche Produkt- und Portfoliostrategie nicht zuließen. Hinzu sei die allgemeine Verunsicherung durch die Finanz- und Eurokrise gekommen. Vor diesem Hintergrund sei eine Fortführung des Fonds nicht sinnvoll.

Rating für UBS-Fonds eingestellt

Am 5. September 2012 hat das Ratingkomitee der Scope Group beschlossen, das Rating des Offenen Immobilienfonds UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe mit sofortiger Wirkung einzustellen. Grund für diese Entscheidung ist die von der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH bekannt gegebene Kündigung ihres Verwaltungsmandates für den Offenen Immobilien-Publikumsfonds UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe zum 5. September 2015. Diesen Schritt be-

gründet die KAG unter anderem mit der Liquiditätssituation des Fonds: Trotz der Fokussierung auf Immobilienverkäufe in den vergangenen beiden Jahren hätten die liquiden Mittel zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgereicht, um die vorliegenden Rückgabebefragungen und noch zu erwartenden Rückgabeverlangen von Anteilscheinern ausführen zu können. Somit sei eine nachhaltige Öffnung des Sondervermögens nicht möglich gewesen.

Immobilienfonds TU Berlin erhält „A minus“

Investitionsobjekt des Fonds ist ein derzeit im Bau befindliches Büro- und Dienstleistungsgebäude im nördlichen Teil der City-West in Berlin-Charlottenburg. Die Fondsimmobilie ist vollständig und langfristig an die TU Berlin vermietet. Es besteht eine hohe Prognosesicherheit aufgrund eines langfristigen Mietvertrages mit der Technischen Universität Berlin. Im Rahmen des Mietvertrages verpflichtet sich der Mieter neben der Mietzahlung auch zur Übernahme aller mit dem Objekt verbundenen Nebenkosten sowie sämtlicher Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen. Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt mehr als 20 Jahre und endet somit zehn Jahre nach dem geplanten Verkauf der Fondsimmobilie im Jahr 2024. Positiv bewertet Scope die lange Restlaufzeit des Mietvertrages zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs.

LHI Leasing – von Scope im Erstrating mit „AA minus“

Die Management-Qualität des Finanzdienstleistungsinstituts mit dem Fokus auf Leasing-, Miet- und Fondsgeschäften wurde von Scope im Erstrating mit „AA minus“ bewertet. Das Management im Segment der Geschlossenen Immobilienpublikumsfonds führt die LHI Leasing GmbH in langjähriger Kontinuität. Die Systeme der Risikokontrolle erfüllen die regulatorischen Anforderungen an die Tätigkeit als Finanzdienstleistungsinstitut und die Vorgaben der institutionellen Eigentümer. Hervorzuheben ist das Zusammenwirken von Risiko- und operativem Management. Die Performancedaten des Immobilienbereichs stellen sich überwiegend plangemäß dar.