

Rating kurz notiert

Moody's: „Aa2“ für Pfandbriefe der SEB AG

Basierend auf der Ankündigung vom 16. Februar 2012 stuft Moody's die Pfandbriefe der SEB AG von „Aa1“ auf „Aa2“ herunter und hat die Bewertung mit einem stabilem Ausblick versehen. Grund für diese Entscheidung war die als unzureichend erachtete Überdeckung, denn die SEB AG hat für ihre Pfandbriefe lediglich die gesetzlich notwendige Überdeckung von zwei Prozent eingehalten. Aufgrund der gesetzlichen Mindestüberdeckung ist „Aa2“ die höchstmögliche Bewertungsnote.

Scope: Classic Value 8 mit „BBB plus“

Die Investmentqualität des Geschlossenen Beteiligungsmodells Classic Value 8 der Hesse Newman Capital AG wurde von Scope als überdurchschnittlich eingestuft, was einem Investment-Rating von „BBB plus“ entspricht. Der Fonds investiert in eine gemischt genutzte Immobilie am Standort München, die sich noch im Bau befindet und Teil eines neu entstehenden Stadtquartiers ist. Nach Einschätzung der europäischen Ratingagentur zeichnet sich die Einnahmesituation des Fonds durch eine breit diversifizierte Mieterstruktur, bestehend aus wohn- und gewerblicher Nutzung, aus. Langfristige Mietverträge mit gewerblichen Ankermietern wurden bereits abgeschlossen. Da die Grundmietzeit der Mietverträge vergleichsweise kurze Zeit nach dem prognostizierten Zeitpunkt der Desinvestition ausläuft, ist davon auszugehen, dass vor einem Verkauf der Immobilie eine Neuordnung der Vermietungssituation durch Anschluss- oder Neuvermietung erfolgen muss.

In der Risikoklassifizierung Geschlossene Fonds wurde der Fonds in die Risikoklasse 4 – hohes Risiko – eingestuft.

Pure Forest 1 mit „BB plus“ bewertet

Die Scope-Analysten stufen die Investmentqualität des Fonds Pure Forest 1 der Pure Blue GmbH als durchschnittlich ein, was einem Investment-Rating von

„BB plus“ entspricht. Das Beteiligungsangebot investiert in Waldflächen in Panama. Die Flächen wurden bereits erworben, und der Kaufpreis wurde aus dem eingesammelten Eigenkapital geleistet. Auf diesen Flächen befinden sich derzeit Teakholz-Wälder, die nachhaltig bewirtschaftet werden sollen. Eine entsprechende FSC-Zertifizierung ist bereits erfolgt.

Die Anleger erhalten segmentstypisch unregelmäßige Ausschüttungen abhängig von der Bewirtschaftung der Waldflächen. Die getroffenen Annahmen zu möglichen Erlösen sind, soweit von der Ratingagentur beurteilbar, angemessen. Allerdings handele es sich um einen Markt mit einer nur geringen Transparenz. Nach 15 Jahren sollen die Flächen veräußert werden, hierfür wurde bereits ein Kaufvertrag abgeschlossen. Die Solvenz des Käufers und damit auch die Realisierungswahrscheinlichkeit sind von Scope nicht beurteilbar. Ein Qualitätsrating für die Emissions- und Managementgesellschaft liegt derzeit nicht vor. In der Risikoklassifizierung Geschlossene Fonds wurde der Fonds in die Risikoklasse 5 – sehr hohes Risiko – eingestuft. Damit liegt der maximal mögliche Kapitalverlust in 99 Prozent aller berechneten Szenarien über 50 Prozent.

Moody's: Herabstufung der Kreissparkasse Köln

Moody's hat die Finanzkraft (BFSR) der Kreissparkasse Köln auf „C minus“ herabgestuft und die Note mit einem stabilen Ausblick versehen. Die Entscheidung begründet die Ratingagentur erstens mit der schwächer werdenden Widerstandskraft der Sparkasse gegenüber den makroökonomischen Herausforderungen im Niedrigzinsumfeld, zweitens mit der schlechteren Qualität der Vermögenswerte, die sich stark auf Gewerbeimmobilienkredite konzentrieren, drittens mit der Anfälligkeit hinsichtlich der Kapitalausstattung und schließlich viertens mit den Risiken der europäischen Schuldenkrise für die deutsche Wirtschaft. Darüber hinaus bewertete die Ratingagentur vorrangige Verbindlichkeiten und Depositen des Kreditinstituts. Diese wurden von „Aa2“ auf „Aa3“ herabgestuft und mit einem stabilen Ausblick versehen

Pflegezentren-Fonds mit „AA minus“ von Scope

Von den Scope-Analysten wurde die Investmentqualität des Pflegezentren 60. Renditefonds mit „AA minus“ benotet. Die geschlossene Beteiligungsgesellschaft investiert in inländische Pflegeimmobilien. Das Investitionsrisiko verteilt sich auf zwei Bestandsobjekte, die im Rahmen der Investition teilrenoviert werden.

Als Grund für ihre Einschätzung gibt die Ratingagentur an, dass die Einnahmesicherheit durch Pachtverträge mit 25-jähriger Laufzeit stabil ist. Allerdings hängt die wirtschaftliche Situation des Pächters/Betreibers wesentlich von der Belegungssituation der Pflegeeinrichtungen ab. Die Angaben im Prospekt zur Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen und Bayern lassen für beide Objektstandorte einen wirtschaftlichen Betrieb der Einrichtungen vermuten. Mietvertragliche Regelungen wie die Option zur Verlängerung der Vertragslaufzeit um einmal fünf Jahre und die Abtretung der Rechte im Hinblick auf Mietkostenübernahmen an die Fondsgesellschaft werten die Mietverhältnisse zusätzlich auf.

Nutzungstypisch besteht nur eine eingeschränkte Indexierung der Pachteinnahmen. Es verbleibt ein objektbezogenes Einzelmieterrisiko. Risikohöhernd käme hinzu, dass die Pächter der Objekte einem Unternehmenskreis angehören. Die Immobilien sind mit ihrer Raumstruktur und ihrer spezifischen Ausstattung als Pflegeeinrichtungen konzipiert und nur schwer anders nutzbar, die Drittverwendungsfähigkeit ist deshalb eingeschränkt. Im Zusammenhang mit dem Verkauf der Fondsimmobilien ist deshalb zu berücksichtigen, dass für solche Immobilien nur ein eingeschränkter potenzieller Erwerberkreis besteht.

In der Risikoklassifizierung Geschlossene Fonds wurde der Fonds in die Risikoklasse 3 – mittleres Risiko – eingestuft. In 99 Prozent aller berechneten Szenarien beträgt der maximal mögliche Kapitalverlust damit nicht mehr als zehn Prozent. Im Management-Rating-Segment Immobilien vergaben die Scope-Analysten die Gesamtnote „AA plus“, was einer sehr hohen Qualität entspricht.