

## Rating kurz notiert

### Nordcapital-Fonds mit „A“ von Scope

Die Investmentqualität des Nordcapital – Immobilienfonds München wurde von den Scope-Analysten als gut eingestuft, was einem Investment-Rating von „A“ entspricht. Im Münchener Stadtteil Trudering investiert der Fonds in ein Nahversorgungs- und Gesundheitszentrum. Der Objektstandort ist aus Sicht von Scope gut geeignet für diese Nutzungsart. Das Fondsobjekt ist vollständig und langfristig an insgesamt acht Mietparteien vermietet, wobei die Vermietungsstruktur durch ein Hauptmietverhältnis mit einem Lebensmitteleinzelhändler mit ausgezeichneter Bonität geprägt ist. Die Grundlaufzeit des vereinbarten Mietvertrages ist überdurchschnittlich lang und endet etwa sechs Jahre nach dem geplanten Verkauf der Fondsimmoblie.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Apotheke sowie sieben Praxisflächen. Für 19 Prozent der Mietverträge bestehen während des Prognosezeitraumes Anschluss- beziehungsweise Neuvermietungsrisiken. Die Ausgabepositionen sind aus Sicht von Scope überwiegend konservativ angesetzt, die zugrunde gelegte jährliche Inflationsannahme beurteilt die Ratingagentur als zu optimistisch kalkuliert. Nach Meinung des Bonitätsbewerbers ist der prognostizierte Veräußerungserlös realistisch, setzt jedoch eine stabile Vermietungssituation zum Zeitpunkt des Verkaufs voraus.

In der Risikoklassifizierung Geschlossene Fonds wurde der Fonds in die Risikoklasse 3 – mittleres Risiko – eingestuft. Für die Emissions- und Managementgesellschaft liegt ein separates Qualitätsrating vom November 2012 der Scope Analysis GmbH vor. Die Qualität im Segment Immobilienfonds wurde mit „AA“ (sehr hohe Qualität) bewertet.

### „AA plus“ für Real I.S. Bayernfonds Australien 9

Die Scope-Analysten bewerteten die Investmentqualität des Geschlossenen Immobilienfonds Real I.S. Bayernfonds Australien 9 mit „AA plus“. Der Fonds investiert indirekt über ein australisches Treuhandvermögen in eine „Grade-A-Immobilie“ im Central Business District von

Adelaide in Australien. Die elfgeschossige Multi-Tenant-Immobilie ist an elf, überwiegend staatliche Mieter vermietet. Mehr als 90 Prozent der Mietverträge weisen fixe Mietsteigerungen zwischen 3,5 und 4,0 Prozent jährlich auf. Rund zwei Drittel der Mietverträge enden im Zeitraum von 2019 bis 2022. Rund 30 Prozent der Mietverträge laufen bereits von 2015 bis 2017 aus. Für diesen Teil der Mietverträge hat der Initiator einen Sicherheitsabschlag einkalkuliert.

Darüber hinaus berücksichtigt der Initiator für die Nachvermietung der frei werdenden Flächen über die gesamte Laufzeit Kosten in Höhe von zwei Jahresmieten. Dies ist nach Ansicht von Scope ein konservativer Ansatz. Zudem werden im Verkaufsszenario noch einmal Revitalisierungskosten in Höhe von einer Jahresmiete angesetzt. Der Verkaufsfaktor wird um 0,35 Jahresmieten geringer als der Einkaufsfaktor kalkuliert, was Scope grundsätzlich als angemessen erachtet. Die Ratingagentur bescheinigt dem Initiator im Rahmen eines Management-Ratings von Juli 2012 mit der Note „AA“ eine sehr hohe Managementqualität.

### Scope – Managementrating der CFB mit „AA“

In der Kategorie für Emissions- und Managementgesellschaften von Geschlossenen Fonds hat die Ratingagentur Scope die Managementqualität der Commerz Real Fonds Beteiligungsgesellschaft mbH (CFB), Düsseldorf, bestätigt und die Gesamtnote „AA“ (sehr gut) vergeben. Bewertet wurden die Kompetenzen in den Segmenten Immobilien, Schiffe und erneuerbare Energien. Alle drei Segmente erhielten von Scope die Wertung „AA“.

Die Performance der von CFB emittierten Schiffsfonds stellt sich als deutlich branchenüberdurchschnittlich dar. Bislang zeigt die mit großer Sorgfalt aufgebaute Produktlinie der Solarfonds durchweg überplanmäßige Ergebnisse, lobten die Analysten. Gleichwohl stellen sich im kurz- und mittelfristigen Horizont erhöhte Anforderungen an das Asset Management durch erforderliche Vermietungen und Vercharterungen, denen aber nach Scope-Meinung durch geeignete Maßnahmen begegnet wird. Vorteilhaft erscheint in diesem Zusammenhang die Einbindung der CFB in das

Asset Management der Commerz Real AG, dem ein großer Umfang und eine sehr hohe Qualität bescheinigt wird.

### S&P: Immofoori AG „überdurchschnittlich“

Standard & Poor's (S&P) hat die Hamburger Immofoori AG mit überdurchschnittlich bewertet. Die Prognose für den Spezialdienstleister für Wohn- und Gewerbeimmobilienhypotheken in Deutschland schätzt die Ratingagentur wie schon im Vorjahr als stabil ein. Sowohl Management und Organisation als auch die Kreditverwaltung des Unternehmens beurteilt S&P als überdurchschnittlich. Aufgrund der Bewertung der Geschäftsberichte des Unternehmens bescheinigen die Bonitätsanalysten der Immofoori eine ausreichende Finanzkraft, um die Servicing-Tätigkeit mindestens in den kommenden zwölf bis 18 Monaten fortzusetzen. Positiv werden außerdem die Wachstumsprognosen des Unternehmens beurteilt, da seit 2011 neue Kreditportfolios für die Bearbeitung akquiriert wurden. Auch die Weiterbildung der Mitarbeiter sei nach Einschätzung der Ratingagentur 2012 weiterhin auf einem guten Niveau.

### Fitch: Hypotheken Management mit „RPS2“

Fitch Ratings hat das Vorjahres-Rating der Hypotheken Management GmbH, Mannheim, als Primary Servicer mit „RPS2“ bestätigt. Grundlage für diese Bewertung ist unter anderem die laufend weiterentwickelte IT-Plattform, die papierlose und standortunabhängige Bearbeitungsprozesse ermöglicht. Außerdem verfügt nach Ansicht der Ratingagentur das Kunden-Service-Center des Unternehmens über einen hohen Standard. Hervorgehoben hat Fitch des Weiteren die Positionierung und das umfassende Leistungsspektrum der Unternehmensgruppe: Über das Tochterunternehmen MoRe Mobile Ressourcen GmbH ergänzt die Hypotheken Management mit der Bereitstellung von Personal rund um die Kreditbearbeitung ihr Leistungsspektrum. Bei der Beurteilung spielten darüber hinaus die Expertise des Managements und der Mitarbeiter sowie das Risikomanagement eine wichtige Rolle.