

14. INP Deutsche Pflege Worms mit A bewertet

10.07.2012, 21:04 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *Scope Analysis GmbH*

Investitionsobjekt des Fonds ist der Neubau einer Pflegeimmobilie in der rheinland-pfälzischen Stadt Worms. Der nichtinstitutionelle Initiator ist Spezialist im Segment Pflegeimmobilien.

Der Fonds beteiligt sich über eine Objektgesellschaft an einer Pflegeimmobilie mit 159 Pflegeplätzen in Worms - davon befinden sich 151 Betten in Einzelzimmern. Pächter des Pflegeheims ist die CASA REHA Gruppe, die zu den größeren bonitätsstarken Heimbetreibern in Deutschland gehört. Der Pachtvertrag läuft 20 Jahre. Daneben gibt es im Erdgeschoss drei weitere Einzelhandelsmieter, auf die rund ein Viertel der Mieteinnahmen entfallen. Nach Ansicht von Scope ist die Kombination aus Altenheim und Handel positiv zu bewerten. Sie dürfte die Attraktivität des Heims - aufgrund der räumlichen Nähe zum Lebensmitteleinzelhandel, Bank bzw. Apotheke - erhöhen. Typisch für die Nutzungsarten (Pflege und Handel) besteht nur eine eingeschränkte Indexierung der Pachteinnahmen. Die Fremdfinanzierung läuft mit 19 Jahren und vier Monaten im Branchenvergleich sehr lang, die Zinsen sind für zehn Jahre festgeschrieben. Das Exitszenario (Verkauf zum 12,3-fachen) erscheint aus Sicht der heutigen Marktlage realistisch kalkuliert und liegt unterhalb des Einkaufsfaktors von 12,9.

Die Scope-Analysten stufen die Investmentqualität des Fonds als gut ein, was einem Investment-Rating von A entspricht. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurde eine Renditeerwartung (n. St.) von 4,4 Prozent (Mid-Case) und eine Volatilität von 1,21% ermittelt.

In der Risikoklassifizierung Geschlossene Fonds wurde der Fonds in die Risikoklasse 4 – Hohes Risiko eingestuft. Die Hinweise zu Risiken Geschlossener Fonds sind zu beachten, insbesondere das generelle Totalverlustrisiko.

Ein Management-Quality Rating einer anerkannten Rating-Agentur liegt nicht vor.

Portrait

Mit 1,2 Billionen analysierten Vermögenswerten im Jahr 2011 ist SCOPE die führende unabhängige europäische Ratingagentur. Die von Florian Schoeller geführte Unternehmensgruppe ist auf das Rating von Unternehmen, Anleihen, Fonds und Zertifikaten spezialisiert. Mit ihren Dienstleistungen unterstützt die Agentur über 900 Finanzinstitute aus 18 Ländern bei der Vergabe von Krediten, der Auswahl und Prüfung von Investments sowie dem Risiko-Monitoring ihrer Portfolien.

Die Scope Group ist auf den Feldern Credit Rating, Investment und Management Rating sowie Portfolio Analysis aktiv.

Im Credit Rating liegt der Fokus auf der Analyse der Kreditwürdigkeit von Unternehmen und der Ausfallwahrscheinlichkeit von Anleihen. Das Geschäftsfeld Investment Rating deckt die Qualitätsanalyse von Investmentprodukten und ihren Managementgesellschaften ab. Portfolio Analysis analysiert und bewertet eine weite Spanne einzelner Vermögenswerte sowie ihre Zusammensetzung in Portfolios. Neben diesen Kernaufgaben stellt Scope seinen Kunden internetbasierte Tools zur Verfügung, mit denen sich Produkte und Investmentportfolien kontinuierlich

und effizient steuern und kontrollieren lassen.

Ratingkodex und Leitlinien

Der Ratingkodex von Scope setzt die Standards der von der International Organization of Securities Commissions (IOSCO) in den "Statement of Principles Regarding the Activities of Credit Rating Agencies" formulierten Vorgaben um.

News-ID: 647436 • Views: 1015 (Stand: 08.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/647436/14-INP-Deutsche-Pflege-Worms-mit-A-bewertet.html>