



Analyst Conference Call

Ratings Offener Immobilienfonds

Sonja Knorr
Director Real Estate
Pressebriefing

Berlin, 11.06.2015



Ratings Offener Immobilienfonds

Alternative Investmentfonds (AIF)

Meilensteine 2015

Produktgattung offene Immobilienfonds hat unter den neuen regulatorischen Rahmenbedingungen schnell wieder Fuß gefasst – geschlossene Beteiligungen haben Anlaufschwierigkeiten

- Deutliche Mittelzuflüsse mit steigender Dynamik seit Herbst letzten Jahres
- Hohe Liquiditätsquoten müssen an den Immobilienmärkten investiert werden – hohes Preisniveau birgt grds. Risiken
- Neue Fonds für Privatanleger kommen nur vereinzelt an den Markt, während Produkte für institutionelle Investoren verstärkt aufgelegt werden oder konkret geplant sind
- Geschlossene Beteiligungen bleiben hinter Erwartungen zurück – Vertrauen in die Produkte hatte stark gelitten - Preisniveau in der geschlossenen Fondsstruktur nur schwer realisierbar – Zwischenfinanzierungen schwer
- Neue Produkte in Kreditfondsbereich werden Thema



Ratingergebnisse

Etablierte Fonds behaupten sich am Markt

13 bewertete Publikumsfonds und 3 Spezialfonds:

- Ratingnoten von aa_{AIF} bis $bb+_{AIF}$
- Drei Verbesserungen, zwei Verschlechterungen, neun Ratings bleiben konstant, zwei Ratings wurden neu erstellt
- Herabstufungen resultieren im wesentlichen aus gesunkenen Vermietungsquoten und unterdurchschnittlicher Performance
- Ratingverbesserungen sind zu großen Teilen das Ergebnis verbesserter Diversifikation, gesteigerter Vermietungsquote und besserer Performance



Alternative Investmentfonds – Ratingergebnisse 2015

Retailfonds mit Schwerpunkt Deutschland

ISIN	Fondsname	2015
DE0009805507	Unilmmo: Deutschland	aa _{AIF}

Retailfonds mit Schwerpunkt Europa

ISIN	Fondsname	2015
DE0009807008	grundbesitz europa	aa _{-AIF}
DE0009805515	Unilmmo: Europa	a _{+AIF}
DE0009809566	Deka-ImmobilienEuropa	a _{AIF}
DE0009807016	hausInvest	
DE0006791825	Leading Cities Invest	
DE0009801423	WestInvest InterSelect	bbb _{+AIF}

Retailfonds mit globalem Investmentfokus

ISIN	Fondsname	2015
DE0007483612	Deka-ImmobilienGlobal	a _{AIF}
DE0009805556	Unilmmo: Global	a _{-AIF}
DE0009807057	grundbesitz global	bb _{+AIF}

Immobilienportfolio Retailfonds

ISIN	Fondsname	Rang
DE0009805507	Unilmmo: Deutschland	1
DE0006791825	Leading Cities Invest	2
DE0009807008	grundbesitz europa RC	3
DE0007483612	Deka-ImmobilienGlobal	4
DE0009809566	Deka-ImmobilienEuropa	5

Institutionelle Fonds

ISIN	Fondsname	2015
DE0009805549	Unilnstitutional European Real Estate	aa _{AIF}
DE0009801431	WestInvest Immovalue	
DE0009801456	WestInvest TargetSelect Hotel	
DE0009801449	WestInvest TargetSelect Logistics	
DE000A1J6Q1	Unilnstitutional German Real Estate	aa _{-AIF}
DE0009801464	WestInvest TargetSelect Shopping	



Alternative Investmentfonds – Ratingergebnisse 2015

Die Qualität von Asset Managern bewertet Scope sowohl anhand von qualitativen als auch quantitativen Kriterien

Asset Management Ratings von Anbietern offener Immobilienfonds 2015

Asset Management Gesellschaft	Segment	Rating
Deutsche Asset & Wealth Management	Immobilien	AAA _{AMR}
Union Investment Gruppe Segment Immobilien	Immobilien	
DekaBank Geschäftsfeld Immobilien	Immobilien	AA+ _{AMR}
Commerz Real Investmentgesellschaft	Immobilien	AA _{AMR}
KanAm Grund Group	Immobilien	A+ _{AMR}



Umfrage-Ergebnisse

Vermittler optimistisch:

- 70% der Banken und Vertriebe beurteilen die Lage im Markt positiv oder sehr positiv
- Hauptgrund, das zu erwartende Absatzvolumen:
46% der Teilnehmer rechnen mit ähnlichen Niveau wie im Vorjahr,
48% erwarten mehr oder sogar deutlich mehr Geschäft
- Hohe Mittelzuflüsse in den ersten drei Monaten des Jahres bestätigen diesen Trend
(Zum Vergleich: Netto-Mittelzuflüsse Q1 2015: 1,7 Mrd. Euro; Q1 2014: 780 Mio. Euro)

Weitere Kernergebnisse

- Bedeutung OIF steigt: 60% der Vermittler erwarten steigende, 5% sogar stark steigende Bedeutung
- Stärkere Spezialisierung gewünscht: Fonds mit stärkerem Fokus auf bestimmte Regionen oder einzelne Nutzungsarten
- Stärkere Investitionen in Deutschland, Nordamerika und Skandinavien gewünscht; Weniger Investitionen in Japan, Südeuropa und Frankreich

Anbieter unter Investitionsdruck:

- 80% der befragten Anbieter bezeichnen ihre Lage als gut oder sehr gut
- Hauptgrund, ebenfalls das zu erwartende Absatzvolumen:
2/3 der Befragten rechnen mit deutlichen Netto-Mittelzuflüssen bis zum Jahresende

Weitere Kernergebnisse

- Mehr als die Hälfte möchte auf Cash-Stopps zurückgreifen um die Liquiditätsquote der Fonds nicht weiter anschwellen zu lassen
(Aktuelles Niveau: durchschnittlich 22,5% des Nettofondsvermögens)
- Trotz der extrem niedrigen Verzinsung der Liquidität erwarten alle Anbieter die Renditen ihrer Fonds auf Vorjahresniveau zu halten (BVI-Durchschnitt: 2,4%)
- 60% der Fondsanbieter rechnen mit höheren Ankaufsvolumen im Vergleich zum Vorjahr, wenngleich 2/3 die Verfügbarkeit von geeigneten Objekten als befriedigend ansieht



Ausblick

Scope erwartet 2015 Mittelzuflüsse über dem Vorjahresniveau

- Im Vergleich zu Q1 2015 wird sich das Wachstum der Netto-Mittelzuflüsse jedoch leicht reduzieren
- Größte Herausforderung für Fondsmanager besteht in diesem Jahr in der Allokation des hohen Mittelaufkommens
- Wichtige Erfolgsfaktoren sind dabei optimierte Investment- und Entscheidungsprozesse innerhalb des Fondsmanagements
- Risikotoleranz steigt: Projektentwicklungen rücken in den Fokus
- Neben steigenden Investitionen erwartet Scope künftig auch verstärkte Verkäufe
- Fonds nutzen das Preisniveau für Portfoliobereinigungen und tätigen Paketverkäufe
- Die dabei realisierten Erträge werden nach Ansicht von Scope zu einem leichten Anstieg des Renditeniveaus führen



Scope Ratings AG

Lennéstraße 5

10785 Berlin

Tel. 030 / 27 891-0

info@scoperatings.com

www.scoperatings.com