

# G.U.B. ANALYSE

DEUTSCHLANDS ÄLTESTE RATING AGENTUR FÜR GESCHLOSSENE FONDS - GEGRÜNDET 1973

Trotz Finanzkrise und Regulierungshämmern: Selten gingen so viele neue Emissionshäuser mit geschlossenen Fonds an den Start wie derzeit. Durchaus mit guten Konzepten, wie etwa die Analyse der Hamburger Rating-Agentur G.U.B. zu dem ersten Fonds der Habona Invest aus Frankfurt belegt.

**D**ie Fondspremiere des Frankfurter Emissionshauses Habona Invest ist von der G.U.B. mit einem Doppelplus („gut“) bewertet worden. Die Analysten bedachten das Beteiligungsangebot mit 71 von 100 möglichen Punkten.

Der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01 plant, rund 40 Millionen Euro bei einem vorgesehenen Kommanditkapitalanteil von 14 Millionen Euro in 15 bis 25 Discounter, Vollsortimenter und Nahversorgungszentren zu investieren. Zwei im Bau befindliche Ob-

## HABONA DEUTSCHE EINZELHANDELSIMMOBILIENFONDS 01 Die guten ins Töpfchen...



Prospekt des ersten Habona-Fonds

jekte im Raum Flensburg haben die Hessen bereits erworben. Positiv bewerten die G.U.B.-Analysten unter anderem, dass pro Objekt ein Ankermietvertrag mit einer Mindestlaufzeit von zwölf Jahren abgeschlossen sein müsse. Punkten kann das Angebot auch mit der langjährigen Erfah-

ung der geschäftsführenden Gesellschafter Roland Reimuth und Johannes Palla, einem kompetenten Fachbeirat, der externen Mittelverwendungskontrolle und dem vom Initiator unabhängigen Treuhänder. Zudem belegt eine Studie eine positive Marktentwicklung, die Kaufpreiszahlung erfolgt jeweils erst nach Fertigstellung und für das geplante Fremdkapital wurde bereits ein Term Sheet mit einer Landesbank unterzeichnet.

Abzüge verteilen die Fondsexperten demgegenüber dafür, dass es sich überwiegend um einen Blind Pool handelt. Habona hat zwar eine Realisierungsschwelle von zwei Millionen Euro angesetzt, aber auf eine Platzierungsgarantie verzichtet. Sollte das Platzierungsvolumen geringer ausfallen als geplant, wären prozentual höhere Fondskosten möglich. Zudem setze die Prognose – unter anderem für den Verkauf der Objekte bereits im Jahr 2015

– voraus, dass die erwartete positive Entwicklung des Marktes tatsächlich eintritt.



## AHS FONDSKONZEPT: ZOS SANIERUNGSKAPITAL 2010

# Damit die Schiffsschrauben weiterdrehen

**D**ie Krise an den Chartermärkten hat Sanierungsfonds für Schifffahrtsgesellschaften zum Trend-Investment gemacht. Auch der Hamburger Initiator AHS Fondskonzept des geschäftsführenden Ge-



Schiffspropeller der MMG Waren

sellschafters Andreas N. Hülsmann setzt mit der Beteiligung „ZOS Sanierungskapital 2010“ auf Überbrückungskapital für Schiffsfonds in Schieflage. Mindestens zehn Millionen Euro will das Unternehmen platzieren, um die Schiffsschrauben weiterdrehen zu lassen. Das Konzept überzeugt auch die Analysten der Hamburger Ratingagentur G.U.B. Sie vergaben 77 von 100 möglichen Punkten vergaben sie in ihrem Gutachten – ein Doppelplus („gut“).

Die Stärken der Beteiligung sieht die G.U.B. im Potenzial des Marktsegments sowie in der langjährigen Erfahrung des Managements. Zudem seien erste Investitionen bereits getätigt, eine Risikostreuung durch mindestens zehn Ziel-Investments geplant und eine externe Mittelverwendungskontrolle vorgesehen. Weiter hebt die

Analyse positiv hervor, dass der Fonds bei Ausschüttung und Kapitalrückzahlung Vorzug gegenüber den Alt-Kommanditisten anstrebt und keine Investitionen in hauseigene Fonds möglich sind. Als Schwächen werden die erst kurze Emissionshistorie des im März 2009 gegründeten Initiators, die fehlende Erprobung des Anlagekonzepts sowie erhöhte Abhängigkeiten von Schlüsselpersonen und der erwarteten Markterholung angeführt. Außerdem starte das Portfolio überwiegend als Blind Pool und ohne Platzierungsgarantie. Ferner sei weder eine externe Bewertung der Zielinvestitionen noch ein Investorenbeirat vorgesehen.

