

Habona Deutsche Einzelhandels- immobilien Fonds 07

Preliminary Rating



(P) a+ AIF
Geschlossene AIF

Rating Ergebnis

Fondsrating: (P) a+_{AIF}
Veröffentlichungsdatum: 18.11.2020
Monitoring: not monitored

Analysten

Stephanie Lebert	(Lead Analyst)
E-Mail	s.lebert@scopeanalysis.com
Frank Netscher	(Backup Analyst)
E-Mail	f.netscher@scopeanalysis.com

Ratingbegründung

Scope bewertet den geschlossenen Publikums-AIF Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 mit einem vorläufigen Rating von (P) a+_{AIF}. Der Fonds lässt damit eine gute risiko-adjustierte Rendite erwarten.

Über den Publikums-AIF Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 können sich Anleger mittelbar an einem noch weiter aufzubauenden Portfolio aus deutschen Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien beteiligen. Hierbei sollen sowohl Discounter als auch Vollversorger als Ankermieter der Immobilien fungieren.

Der Fonds ist als sog. Blindpool konzipiert und wird nach dem Grundsatz der Risikomischung investieren. Es sollen großflächige Einzelhandelsobjekte ab 800 m² angekauft werden, wobei mindestens 60% über Mietverträge mit Restlaufzeiten von mehr als zwölf Jahren verfügen sollen.

Zum Ratingstichtag 30.09.2020 sind bereits sechs Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von ca. 10.000 m² und einem Investitionsvolumen von rund 24 Mio. Euro angebunden. Die Immobilien verteilen sich auf die Bundesländer Bayern, Hessen, Nordrhein-Westfalen sowie Rheinland-Pfalz. Hierbei fungieren die Lebensmitteleinzelhändler Rewe, Edeka, Lidl sowie Netto als Ankermieter. Die bisherigen Investments des Fonds sind strategiekonform und nach Ansicht von Scope geeignet, die prospektierten Renditeziele zu erreichen.

Das geplante Eigenkapital des Fonds beläuft sich auf 50 Mio. Euro und das geplante gesamte Investitionsvolumen auf rund 95 Mio. Euro. Hierfür würde eine Fremdkapitalaufnahme von 42,5 Mio. Euro benötigt. Zum Stichtag des Ratings konnten bereits rund 30 Mio. Euro Eigenkapital bei Anlegern platziert werden. Das Eigenkapital kann bis auf 100 Mio. Euro erhöht werden. Die Fondslaufzeit ist befristet bis zum 30.06.2032, kann jedoch mittels Gesellschafterbeschluss einmalig um bis zu 5,5 Jahre verlängert werden.

Für Anleger wird von Seiten des Asset Managers ein Rückfluss in Höhe von 155% des Eigenkapitals prognostiziert. Dieser setzt sich aus der geplanten halbjährlichen Auszahlung in Höhe von 4,5% p.a. und aus dem prognostizierten Verkaufserlös in Höhe von rund 103% zusammen. Scope bewertet die damit prognostizierte Rendite in Höhe von rund 4,1% vor Steuern (IRR, unter Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages) im Vergleich zur Risikostruktur des Produktes als gut.

Positiv beeinflusst wurde das Rating durch:

- Das Investment in eine konjunkturabhängige Branche
- Den bislang erfolgten Portfolioaufbau über strategiekonformen Assets
- Den sehr erfahrenen Asset Manager im Segment des Lebensmitteleinzelhandels
- Den Fokus auf bonitätsstarke Ankermieter mit langlaufenden Mietverträgen
- Die sehr gute Asset Sourcing-Kompetenz der Habona

Als Risikotreiber identifiziert Scope vor allem:

- Den erhöhten Wettbewerb um Immobilien des Lebensmitteleinzelhandels
- Das für Anleger eingeschränkte Upside-Potenzial aufgrund des sehr hohen Profit Share-Anteils des Asset Managers
- Die unterdurchschnittliche Investitionsquote von lediglich rund 82%

Der Vertriebsstart des Fonds erfolgte am 16.03.2020.

Ein separates Asset Management Rating durch Scope liegt aktuell nicht vor. Daher wurde an dessen Stelle eine strukturierte Bewertung zu Grunde gelegt, die im Rahmen des Ratingkomitees verabschiedet wurde. In die Bewertung eingeflossen sind Scope zur Verfügung gestellte Unterlagen des Asset Managers sowie öffentlich zugängliche Informationen.



Rating - Alternative Investmentfonds

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07

Fondsprofil

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist ein inländischer Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds) im Sinne der Vorschriften des KAGB und unterliegt deutschem Recht. Zeitpunkt der Gründung der geschlossenen Investment-KG ist der 09.07.2019. Als Verwahrstelle fungiert die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main. Der Investor beteiligt an der Fondsgesellschaft entweder direkt als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin. Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wird durch die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg als Service-KVG verwaltet. Der Grundsatz der Risikomischung muss eingehalten werden.

Ratingtreiber

Positiv	Negativ
Investment in eine konjunkturunabhängige Branche	Erhöhter Wettbewerb um Immobilien des Lebensmitteleinzelhandels
Bisheriger Portfolioaufbau mit strategiekonformen Assets	Für Anleger eingeschränktes Upside-Potenzial aufgrund des sehr hohen Profit Share-Anteils des Asset Managers
Sehr erfahrener Asset Manager im Segment Lebensmitteleinzelhandel	Unterdurchschnittlich Investitionsquote von lediglich rund 82%
Fokus auf bonitätsstarke Ankermieter mit langlaufenden Mietverträgen	
Sehr gute Asset Sourcing-Kompetenz aufgrund der sehr engen Vernetzung mit relevanten Partnern	
Guter Track Record der Bestands- und bisher aufgelösten Fonds	

Ratingveränderungstreiber

Positiv	Negativ
Höhere erzielbare Verkaufsfaktoren aufgrund einer gestiegenen Anzahl an potenziellen Käufern	Niedrigere Ankaufrenditen durch erhöhte Anzahl von Käufern für Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien
Erhöhung des Eigenkapitals, um ein noch stärker diversifiziertes Portfolio aufbauen zu können	Erhöhte Kostenbelastung durch Mieterausfälle oder höher ausfallende Mieterausbauten
	Höher als erwarteter Anteil des Online Shoppings am Absatz von Lebensmitteln

Fondsdaten

Fondsgesellschaft:	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG		
KVG:	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH		
Gesamtvolumen (inkl. Ausgabeaufschlag):	95 Mio. EUR (Erhöhung auf bis zu 190 Mio. EUR möglich)	Emissionskapital (inkl. Ausgabeaufschlag):	52,5 Mio. EUR (Erhöhung auf bis zu 105 Mio. EUR möglich)
Sektor:	geschlossener Publikums-AIF	Fremdkapital:	42,5 Mio. Euro
Segment:	Immobilien	Mindestbeteiligung:	10.000 EUR zzgl. 5% Ausgabeaufschlag
Zielmarkt:	Deutschland	Einkunftsart:	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Investitionsgegenstand:	Einzelhandelsimmobilien	Hafteinlage*:	5% der Pflichteinlage
Vertriebsgenehmigung:	09.03.2020	Beteiligungsdauer:	bis 30.06.2032 (Grundlaufzeit), Verlängerung um maximal 5,5 Jahre möglich

Blindpool-Rating

Unter Berücksichtigung des spezifischen Investmentmarktes, der Struktur, der den Anlegern in Aussicht gestellten Zielrendite sowie des Risikoprofils des Fonds wird die Fähigkeit des Asset Managers bewertet, die Investitionsstrategie des Fonds erfolgreich umzusetzen.

Den Schwerpunkt in Scopes Analyse bildet hierbei sowohl die Qualität des geplanten Asset Portfolios als auch die Einschätzung der Fähigkeit des Asset Managers, geeignete Investitionen zu identifizieren und anschließend zu managen.

In einem zweiten Schritt wird jedes Kriterium der einzelnen Panels auf die Einflussmöglichkeit des Asset Managers hin untersucht.

Panel I – Spezifischer Investmentmarkt

Immobilienmarkt – Ertragspotential und Risiko

Fokus auf Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland

Die Anlagepolitik des Publikums-AIF sieht den Aufbau eines Portfolios aus in Deutschland belegenen Immobilien für den Lebensmitteleinzelhandel mit dem Schwerpunkt auf Discountern, Vollversorgern sowie Nahversorgungszentren vor.

Krisenresistentes Marktsegment

In Bezug auf die allgemeine Konjunktur reagieren die Sektoren Einzelhandel und Hotel synchron, während Büro und Logistik ihr eher nachlaufen. Der Lebensmitteleinzelhandel ist jedoch als größtenteils konjunkturunabhängig anzusehen.

Die durch Covid-19 ausgelöste Konjunkturkrise hat sehr unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Immobiliensegmente. Während der Lebensmitteleinzelhandel zu den wenigen Krisengewinnern gehört, leidet der stationäre Einzelhandel besonders im Textilbereich massiv.

Aufgrund dessen bewertet Scope das krisenresistente Marktsegment Lebensmitteleinzelhandel als sehr positiv hinsichtlich Ertragspotential und Risiko.

Zugang Assets

Sehr guter Marktzugang

Habona Invest GmbH (Habona) verfügt durch ihre über 10-jährige Expertise im Segment Nahversorgung über einen sehr guten Marktzugang. Gemäß Aussage der Habona werden viele Objekte direkt von Projektentwicklern bezogen. Auch bestehen gute Beziehungen zu den großen, deutschlandweit agierenden sowie zu den kleineren, regionalen Marktteilnehmern in diesem Bereich. Hierbei greift Habona auf ein Netzwerk von ca. 90 Partnern zurück. Daneben spielen regionale Makler eine große Rolle, da es für die großen Maklergesellschaften aufgrund der geringen Losgrößen in der Vergangenheit oft nicht erstrebenswert war, das Segment Nahversorgung stärker zu verfolgen. Gemäß Aussage Habonas liegt die Quote für sog. Off-Market-Deals aktuell bei über 93%.

Covid-19 verschärft den Konkurrenzkampf

Aufgrund der für den Lebensmitteleinzelhandel typischen kleineren Losgrößen hatte dieses Segment im Vergleich zu anderen Segmenten bisher eine lediglich moderate Bieterkonkurrenz zu verzeichnen. Allerdings hat sich durch die Covid-19-Pandemie der Konkurrenzkampf verschärft.

Panel II – Struktur

Mittelbare und mittelbare Beteiligung anfänglich möglich

Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft entweder direkt als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin, der ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH, Frechen-Königsdorf.

Die Prospektkalkulation geht davon aus, dass der Anleger Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt, sofern dieser als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung im Privatvermögen hält.

Eine gesonderte Analyse der steuerlichen Situation des Fonds wurde von Scope nicht durchgeführt.

Investitionsstrategie

Über den Publikums-AIF Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Fonds“, „AIF“) können sich die Anleger an einem geplanten Portfolio aus ca. 20 Einzelhandelsimmobilien an diversen wirtschaftsstarken Regionen Deutschlands beteiligen.

Im Rahmen der Immobilienobjektauswahl müssen sowohl die Habona Invest Asset Management GmbH (Asset Manager) als auch die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH (Service-KVG) die in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien beachten. Diese lauten wie folgt:

Vermögensgegenstände und Anlagegrenzen (Anlagebedingungen)

Zulässige Vermögensgegenstände:

- a) Sachwerte im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 1 KGAB (Immobilien)
- b) Anteile oder Aktien an Immobiliengesellschaften
- c) Bankguthaben

Anlagegrenzen:

1. Die Gesellschaft muss mindestens 60% des investierten Kapitals und darf bis zu 100% des investierten Kapitals in die unter a) und b) aufgezeigten Vermögensgegenstände investieren.
2. Bis zu 40% des investierten Kapitals kann in Bankguthaben gehalten werden.
3. Ziel des AIF ist der Erwerb, die Bebauung, die Vermietung und der Verkauf von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die an Discounter oder Vollversorger als Ankermieter an freistehenden Standorten, in gemischt genutzten Immobilien oder in Nahversorgungszentren vermietet sind. Ankermieter bedeutet, dass zumindest eine Teilfläche von 800 m² gesamt vermietbarer Fläche des Immobilienobjektes an diesen vermietet sein muss.
4. Blind Pool: Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest.

Bei Investitionsentscheidungen müssen folgende Grundsätze berücksichtigt werden, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der KVG liegt:

1. Geografische Verteilung (siehe Punkt „Regionale Allokation“)
2. Großflächiger Einzelhandel (siehe Punkt „Sektorale Allokation“)
3. Langfristiger Mietvertrag mit Discountern/Vollversorgern: mindestens 60% des investierten Kapitals soll in Immobilienobjekte mit abgeschlossenen langfristigen Mietverträgen von mindestens zwölf Jahren Mietvertragsrestlaufzeit zum Erwerbszeitpunkt investiert werden, bei bis zu 40% kann die Mietvertragsrestlaufzeit des Ankermieters kürzer ausfallen.
4. Im Falle von neu erbauten Immobilienobjekten kann es sich auch um Objekte handeln, die noch im Bau befindlich sind oder mit deren Bau innerhalb von zwölf Monaten ab Kaufvertragsschluss begonnen wird. In diesen Fällen

muss: das Baurecht gesichert sein oder die Baugenehmigung vorliegen, der Projektentwickler/ Verkäufer muss von angemessener Bonität sein. Keine Übernahme von Projektentwicklungsrisiken.

5. Grundsatz der Risikomischung: Die Investitionen erfolgen direkt oder mittelbar über die Objektgesellschaft oder andere Zweck- oder Immobiliengesellschaften in mindestens drei Sachwerte.
6. Die Investitionsphase dauert maximal bis zum 30. September 2022.

Sektorale Allokation

Fokus Lebensmitteleinzelhandel

Der AIF soll in großflächigen Einzelhandel mit vermietbaren Gesamtflächen ab 800 m² investieren. Der Anteil der Einzelhandelsnutzung am Gesamtobjekt soll allerdings nicht unter 70% der jeweiligen Gesamtmietfläche liegen.

Regionale Allokation

Investition grundsätzlich in allen deutschen Bundesländern

Gemäß den Anlagebedingungen kommen grundsätzlich in allen deutschen Bundesländern Standorte für Immobilienobjekte in Betracht. Investitionen außerhalb von Deutschland sind nicht zulässig. Allerdings soll nicht mehr als 40% des investierten Kapitals in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Brandenburg allokiert sein.

Die Kriterien sektorale und regionale Allokation fließen sehr positiv in die Bewertung ein, da sie für die Anleger sehr transparent sind. Zudem ist sowohl die Beschränkung auf Deutschland als auch der Fokus auf den Lebensmitteleinzelhandel bei guter Diversifikation angestrebt.

Investitionssicherheit

Aufgrund der Tatsache, dass sich der Platzierungsstand nach Angaben von Habona zum 30.09.2020 bereits auf rund 30 Mio. Euro beläuft, ist das Risiko aus einer etwaigen Rückabwicklung inzwischen nicht mehr existent, so dass Investitionssicherheit im Sinne des Kriteriums gegeben ist. Dies wurde Scope seitens von Habona bestätigt. Daher fließt das Kriterium „Investitionssicherheit“ im Rahmen des Ratings nicht ein.

Fondsstruktur

Eintragung des AIF in das Handelsregister erfolgt

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde am 15.11.2019 in der Rechtsform einer deutschen Kommanditgesellschaft gegründet. Diese wurde am 15.08.2019 unter HRA 50964 beim Amtsgericht Frankfurt am Main im Handelsregister eingetragen.

Fondslaufzeit (Grundlaufzeit bis zum 30.06.2032)

Die Dauer des Publikums-AIF ist befristet bis zum 30.06.2032 (Grundlaufzeit), so dass die geplante Fondslaufzeit rund elf Jahre nach Fondsschließung (geplantes Ende des Platzierungszeitraumes 30.11.2020) beträgt. Die Fondsgesellschaft endet automatisch durch Zeitablauf spätestens am 30.06.2032. Daran anknüpfend folgt die Liquidationsphase.

Die Laufzeit kann mittels Gesellschafterbeschluss einmalig um insgesamt bis zu fünfzehn Jahre verlängert werden. Von dieser Option kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn zulässige Gründe vorliegen. Diese sind u.a. wenn die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist oder z.B. wenn der erwartete Verkaufserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist.



Rating - Alternative Investmentfonds

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07

Publikums-AIF ist alleinige Kommanditistin der Objektgesellschaft

Der Publikums-AIF hat sich an der Objektgesellschaft Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG als alleinige Kommanditistin beteiligt. Die Objektgesellschaft wurde am 04.09.2019 gegründet und unter HRA 51022 beim Amtsgericht Frankfurt am Main am 26.09.2019 eingetragen. Diese Gesellschaft unterliegt deutschem Recht. Die Geschäftsführung der Objektgesellschaft übernimmt die Fondsgesellschaft als geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft.

Eingetragene Haftsumme: 5% der Pflichteinlage

Die Haftung der Anleger gegenüber Gesellschaftsgläubigern ist gemäß § 172 Absatz 4 HGB insgesamt auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag dieses Publikums-AIF wird ein Betrag von 5% der gezeichneten Pflichteinlage in das Handelsregister eingetragen. Gemäß KAGB darf eine Rückgewähr der geleisteten Einlage oder eine Ausschüttung, die damit den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftenlage mindert, nur nach dessen Kenntnis und mit Zustimmung des betroffenen Treugebers bzw. Kommanditisten erfolgen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Scope bewertet positiv, dass die Höhe der eingetragenen Haftsumme im Branchenvergleich niedrig ist.

Stimmrechtsverhalten der Treuhänderin ohne Weisung des Anlegers

Wenn keine schriftliche Weisung des Anlegers erfolgt, enthält sich der Treuhänder in der Gesellschafterversammlung in der Regel mit den anteilig auf den Treugeber-Anleger entfallenden Stimmen.

In dem Gesellschaftsvertrag dieses Publikums-AIF ist hingegen folgendes geregelt: Soweit der Treugeber von seiner Bevollmächtigung keinen Gebrauch macht und seine Rechte als Gesellschafter nicht ausübt, wird die Treuhandkommanditistin diese Rechte nach seinen Weisungen, im Übrigen nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse des Treugebers ausüben. Betrifft dies allerdings die Änderung der Anlagebedingungen, der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte, so darf der Treuhandkommanditist sein Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben (§ 267 Abs. 3 KAGB).

Vertretungsmöglichkeiten der Anleger

In der Gesellschafterversammlung kann sich der Anleger durch folgende Personengruppen vertreten lassen: durch einen mit schriftlicher Vollmacht legitimierten anderen Gesellschafter, einen Ehegatten, sein volljähriges Kind oder Personen aus dem Kreis der rechts- oder wirtschaftsberatenden Berufe, die zur Berufsschwiegenheit verpflichtet sind. Diese hohe Vielfalt an Vertretungsmöglichkeiten für den Anleger wertet Scope sehr positiv.

Regelung Gesellschafterversammlung

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag findet in jedem Geschäftsjahr spätestens acht Monate nach dem Bilanzstichtag des vorhergehenden Geschäftsjahres eine ordentlich Gesellschafterversammlung am Sitz der Gesellschaft statt, was Scope sehr positiv würdigt. Statt in Präsenzversammlungen können Gesellschafterbeschlüsse auch im Umlaufverfahren gefasst werden. Die Entscheidung darüber liegt im freien Ermessen der geschäftsführenden Kommanditistin, was Scope entsprechend negativ bewertet. Wünschenswert wäre eine Regelung im Gesellschaftsvertrag gemäß derer ein Mindestquorum an Gesellschafter eine Präsenzveranstaltung einfordern könnte.

Mindestquorum für außerordentliche Beschlussfassungen

Außerordentliche Beschlussfassungen finden auf Antrag von Kommanditisten oder Treugebern, die mindestens 10% des Kapitals vertreten, statt. Dieses Recht steht auch der KVG zu. Dieses geringe Mindestquorum zur Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung wertet Scope sehr positiv.

Beschlussfähigkeit der Gesellschafterversammlung

Gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages ist die Gesellschafterversammlung beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen und die geschäftsführende Kommanditistin, die Gründungskommanditistin sowie die Treuhandkommanditistin anwesend oder wirksam vertreten sind. Diese Regelung fließt entsprechend negativ in das Rating ein, da für die Beschlussfähigkeit kein Mindestquorum des stimmberechtigten Kapitals bei der Gesellschafterversammlung vertreten sein muss.

Wirtschaftlichkeit

Initialkosten: rund 18%

Die Initialkosten inkl. Ausgabeaufschlag belaufen sich auf rund 18% des Eigenkapitals und liegen damit leicht über dem Durchschnitt der Publikums-AIF von rund 17%.

Zu den Initialkosten zählen zum einen der Ausgabeaufschlag in Höhe 2,5 Mio. Euro, die Anschaffungsneben- und Dienstleistungskosten in Höhe von 5,9 Mio. Euro (ohne den Ausgabeaufschlag und inkl. der Objektankaufsprüfung in Höhe von rund 0,4 Mio. Euro) und zum anderen die Finanzierungsgebühren in Höhe von 0,4 Mio. Euro und die Finanzierungsvermittlungsgebühr in Höhe von 0,1 Mio. Euro.

Transaktionskosten Ankauf

Gemäß den Anlagebedingungen erhält die Habona Invest GmbH von der Fondsgesellschaft oder von ihren Objektgesellschaften für die Identifizierung geeigneter Immobilienobjekte im Rahmen des Ankaufs eine sogenannte Scouting-Vergütung in Höhe von bis zu 3% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettokaufpreises der jeweiligen Immobilie. Im Investitions- und Finanzierungsplan ist diese Position mit rund 1,9 Mio. Euro angesetzt. Scope wertet die Höhe der Transaktionskosten Ankauf als überdurchschnittlich hoch.

Weichkosten in Summe überdurchschnittlich hoch

In Summe stellen sich die Weichkosten des Fonds als überdurchschnittlich hoch dar, was negativ in die Bewertung einfließt.

Investitionsquote von rund 82% des Fondsvolumens

Habona weist in dem Investitions- und Finanzierungsplan auf konsolidierter Ebene ein geplantes Eigenkapital in Höhe von 50 Mio. Euro und einen Ausgabeaufschlag in Höhe von fünf Prozent aus. Das geplante Eigenkapital in Höhe von 50 Mio. Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag) kann auf bis zu 100 Mio. Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag) erhöht werden. Auf konsolidierter Ebene soll die geplante Fremdkapitalquote gemäß dem Investitions- und Finanzierungsplan rund 45% bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen inkl. Ausgabeaufschlag in Höhe von 95 Mio. Euro betragen. Gemäß diesem Plan sollen vom Fondsvolumen in Höhe von 95 Mio. Euro rund 77,6 Mio. Euro als Anschaffungskosten für die Einzelhandelsimmobilien verwendet werden. Im Branchenvergleich ergibt sich ein unterdurchschnittliche Investitionsquote in Höhe von 81,7% des Fondsvolumens.

Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert des Publikums-AIF im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Laufende Kosten maximal 2,6% p.a. (inklusive Kosten für Dritte)

Die laufenden Kosten betragen jährlich maximal 2,6% der o. g. Bemessungsgrundlage. Diese beinhalten die laufenden Vergütungen für KVG, Komplementärin, Treuhandkommanditistin, Verwahrstelle, Dritte und sonstige Kosten (wie bankübliche Depot- und Kontoführungsgebühren, Geldkonten und Zahlungsverkehr, Steuerberatung und Jahresabschlussprüfung).

Die Kosten für Dritte beinhalten eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von rund 0,8% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der o.g. Bemessungsgrundlage für die Habona Invest Asset Management GmbH für die laufende Anlagenverwaltung/ Objektverwaltung.

Bereinigt um diese Kostenposition (rund 0,8%) und ohne die Verwahrstellenvergütung (rund 0,1%) belaufen sich die maximalen laufenden Kosten auf 1,7% der Bemessungsgrundlage.

Laufende Kosten auf Ebene der Objektgesellschaft

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaft und anderer Gesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter,

und weitere Kosten an. Auf dieser Ebene fallen ebenfalls sonstige Kosten wie bankübliche Depot- und Kontoführungsgebühren, Geldkonten und Zahlungsverkehr, Steuerberatung und Jahresabschlussprüfung an. Diese Kosten werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Scope liegen keine weiteren Angaben über diese Kostenposition vor.

Laufende Kosten in Summe

In Anbetracht der Tatsache, dass die laufenden Kosten auch die Kosten der laufenden Anlagenverwaltung/ Objektverwaltung für die Habona Invest Asset Management GmbH (Kosten für Dritte) enthalten, stellen sich diese leicht niedriger als der Durchschnitt dar.

Transaktionskosten Verkauf

Im Rahmen der Desinvestition erhält die Habona Invest GmbH für das Käufer-Scouting eine Vergütung in Höhe von 2,4% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoverkaufspreises der Immobilien. Scope wertet die Höhe der Transaktionskosten Verkauf als überdurchschnittlich hoch.

Kosten bei der Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt, kann die KVG vom Anleger eine Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch begrenzt auf 1,5% des Anteilswerts verlangen.

Regelung Performance Fee

Die KVG erhält für die Verwaltung des Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 eine erfolgsabhängige Vergütung, die wie folgt geregelt ist: Der Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung besteht, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Die Anleger haben sowohl Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten als auch darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,5% (bezogen auf ihre geleisteten Einlagen) für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten. Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 40% aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

Interessengleichlauf aufgrund erfolgsabhängiger Vergütung

Dieser Interessengleichlauf aufgrund der erfolgsabhängigen Vergütung wird zwar grundlegend positiv gewertet. Allerdings erachtet Scope den Anteil für die KVG in Höhe von 40% als nicht mehr marktgerecht, sondern als überdurchschnittlich hoch im Vergleich zur entsprechenden Peergroup.

Panel III – Zielrendite

Grundlegende Kalkulation/ Angemessenheit Prämissen

Separate Prognoserechnung im Kurzprospekt

Wie typisch für Blindpools bzw. konzeptionsbedingt für diese beinhaltet der Emissionsprospekt keine Prognoserechnung. Allerdings enthält der Kurzprospekt eine prognostizierte Cash-Flow-Planung auf konsolidierter Ebene. Diese stellt die Einzahlungen und Auszahlungen über die gesamte geplante Laufzeit des AIF dar und beruht größtenteils auf geschätzten Einnahmen und Ausgaben. Die darin enthaltenen Annahmen wertet Scope als angemessen.

Angemessenheit der Zielrendite

Geplanter Gesamtmittelrückfluss in Höhe von 155%

Für die Anleger wird ein geplanter Gesamtmittelrückfluss im Basisszenario in Höhe von 155% vor Steuern prognostiziert. Dieser setzt sich aus geplanten halbjährlichen Auszahlungen in Höhe von 4,5% (für den Zeitraum 2020 bis 2031, zeitanteilig für 2020) und aus dem prognostizierten Verkaufserlös in Höhe von rund 103% im Jahr 2032 zusammen.

Geplante Zielrendite ist angemessen

Scope bewertet die avisierte Rendite in Höhe von 4,1% vor Steuern (IRR, unter Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages) im Vergleich zur Risikostruktur des



Rating - Alternative Investmentfonds

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07

Produktes als gut und betrachtet die bereits angekauften Immobilien als grundlegend geeignet, die prospektierte Rendite zu erzielen.

Upside-Potential

In diesem Kriterium bewertet Scope das sog. Upside-Potential des AIF. Hierbei liegt der Fokus auf der Möglichkeit zur Generierung von Überrendite im Vergleich zur geplanten Rendite unter Berücksichtigung der Expertise des Asset Managers und der gewählten Fondsstruktur.

Nur eingeschränktes Upside-Potential

Scope bewertet das Upside-Potential des Fonds als eingeschränkt. Es wird vor allem durch den vergleichsweise sehr hohen Anteil der KVG am sog. Profit-Share von 40% limitiert. Zudem ist anzumerken, dass die bislang angekauften Immobilien in Bezug auf den Ankaufsfaktor leicht teurer waren als es der Prospekt vorsah.

Panel IV – Volatilität

Leverage-Risiko

Fremdkapitalgrenze gemäß KAGB: 60%

Der Fonds muss die Vorschriften für Leverage und Belastungen gemäß dem KAGB einhalten. Die Fremdkapitalquote beträgt bis zu maximal 150% des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, d.h. die Fremdkapitalgrenze beträgt 60%.

Geplante Fremdkapitalquote beträgt 45% bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen

Auf konsolidierter Ebene soll die geplante Fremdkapitalquote gemäß dem Investitions- und Finanzierungsplan rund 45% bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen inkl. Ausgabebaufschlag in Höhe von 95 Mio. Euro betragen. Das Verhältnis Fremdkapital zu geplantem Kaufpreis (Anschaffungskosten für die Immobilienobjekte) beträgt rund 55%.

Kein Währungsrisiko

Währungsrisiko

Laut den Anlagebedingungen darf der Fonds nur in Deutschland belegene Einzelhandelsimmobilien ankaufen. Damit liegt kein Währungsrisiko vor, was Scope sehr positiv würdigt.

Kein Reinvestitions-Risiko

Reinvestitions-Risiko

Gemäß der Fondsstrategie sind Reinvestitionen nicht geplant. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Gesellschafter ausbezahlt werden, sofern diese nicht als angemessene Liquiditätsreserve oder zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft benötigt wird. Damit liegt kein Reinvestitions-Risiko vor, was Scope sehr positiv würdigt.

Geplant: Portfolio aus 20 Einzelhandelsimmobilien

Klumpenrisiko

Der Grundsatz der Risikomischung muss eingehalten werden. Hierfür wird der Fonds gemäß den Anlagebedingungen in mindestens drei Sachwerte investieren. Planmäßig sieht der AIF den Aufbau eins aus ca. 20 Einzelhandelsimmobilien bestehenden Portfolios vor.

Bereits sechs Einzelhandelsimmobilien angebunden

Zum Ratingstichtag 30.09.2020 sind bereits sechs Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von ca. 10.000 m² und einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 24 Mio. Euro an den Fonds angebunden. Die Einzelhandelsimmobilien umfassen die Standorte Aarbergen (Hessen), Bodenwöhr (Bayern), Lohmar und Ibbenbüren (Nordrhein-Westfalen) sowie Rieschweiler und Kelberg (Rheinland-Pfalz) mit den Hauptmietern Rewe, Edeka, Lidl und Netto.

Sehr niedriges Klumpenrisiko

Aufgrund der geplanten Diversifikation über

- Portfolio mit 20 verschiedenen Einzelhandelsimmobilien
- Objektankauf bundesweit regional diversifiziert
- Mietermix aus bonitätsstarken Discountern und Vollversorgern

sieht Scope das Klumpenrisiko als sehr niedrig an.

Einfluss Asset Manager

Jedes Kriterium der vier einzelnen Panels wird auf den möglichen Einfluss des Asset Managers hin untersucht. Das heißt, jedes Kriterium wird dahingehend bewertet, ob ein aktives Asset Management in der Investitions- und/oder Bewirtschaftungsphase Einfluss nehmen kann und in welcher Ausprägung dies möglich ist.

Der sich daraus ergebende Korrekturfaktor bildet das finale Scoring jedes Kriteriums unter der Annahme, dass ein guter Asset Manager Risiken tendenziell reduzieren und das Scoring damit verbessert kann.

Asset Management Rating

Kein separates Asset Management Rating

Ein separates Asset Management Rating durch Scope liegt aktuell nicht vor. Daher wurde eine strukturierte Bewertung zu Grunde gelegt, die die im Rahmen des Ratingkomitees verabschiedet wurde. In die Bewertung der Habona sind Scope zur Verfügung gestellte Unterlagen sowie öffentlich zugängliche Informationen eingeflossen.

Die inhabergeführte Habona Invest GmbH (Habona) ist ein auf Nahversorgungsimmobilien spezialisierter Asset Manager. Dieser wurde im Jahr 2009 von dem geschäftsführenden Gesellschafter Johannes Palla und Roland Reimuth gegründet. Guido Küther trat im Juli 2017 der Geschäftsführung der Habona Invest GmbH bei, nachdem Roland Reimuth im Jahr 2017 aus dem Unternehmen ausgeschieden ist. Die Geschäftsführung wird komplettiert durch Hans Christian Schmidt, FRICS.

Die Habona-Gruppe mit Sitz in Frankfurt am Main und einer Niederlassung in Hamburg verwaltet mit ihren insgesamt 41 Mitarbeitern aktuell Assets under Management (AuM) in Höhe von rund 640 Mio. Euro. Die insgesamt 114 Immobilien verfügen über eine Vermietungsquote von 100%.

Das Transaktionsvolumen der Gesellschaft lag im Jahr 2020 (Stichtag 30.10.2020) bei 408 Mio. Euro, wovon mit rund 307 Mio. Euro der überwiegende Teil auf strategiekonforme Ankäufe und rund 101 Mio. Euro auf erfolgreiche Verkäufe entfallen.

Die bisher aufgelegten Fonds performen im Plan und die bisher aufgelösten geschlossenen Vehikel weisen eine hohe vor-Steuer-Rendite auf, was positiv auf die Einschätzung des Fondsmanagers wirkt.

In der Historie wurden acht geschlossene Publikums-AIF (7 Lebensmitteleinzelhandelsfonds und 1 Kita-Fonds) aufgelegt, in denen aktuell rund 10.000 Privatanleger investiert sind. In diesem Jahr bietet die Habona mit dem „Habona Nahversorgungsfonds Deutschland“ erstmalig einen offenen Publikumsfonds für Privatanleger und einen offenen Spezialfonds „Habona Deutsche Nahversorger (Inst.)“ für institutionelle Investoren an. Für ihre Vehikel bedient sich die Habona



Rating - Alternative Investmentfonds

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07

der Service-KVGen HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH beziehungsweise IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

Die Investitionsstrategie fokussiert bonitätsstarke Ankermieter mit langlaufenden Mietverträgen im Segment Lebensmitteleinzelhandel mit konsequenter Spezialisierung auf dieses krisenresistente Marktsegment, was sich entsprechend positiv in der Beurteilung niederschlägt. Habona verfügt durch ihre über 10-jährige Expertise im Segment Nahversorgung über einen sehr guten Marktzugang. Gemäß Aussage der Habona werden viele Objekte direkt von Projektentwicklern bezogen; die Quote für die Off Market Deals liegt aktuell bei über 90%.

Die Prozesse, die Scope nicht vor Ort eingesehen hat, da aktuell kein separates Asset Management Rating vorliegt, erfüllen der Angabe nach den Branchenstandard.

Asset Management Rating und Ratingmethodik

Die Bewertung des Asset Managers folgt Scopes Methodik für das Rating von Asset Managern im Bereich alternativer Investments.



Rating - Alternative Investmentfonds

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07

Rating

Rating Blindpool	Gewichtung	Kriterium	Gewichtung
Panel I - spezifischer Investmentmarkt <i>Teilergebnis</i>	25% 2,4	I.1. - Markt/Land (Potential/ Risiko) <i>Teilergebnis</i>	70% 3,0
		I.2. - Zugang Assets <i>Teilergebnis</i>	30% 0,9
Panel II – Struktur <i>Teilergebnis</i>	25% 1,2	II.1. - Investitionsstrategie <i>Teilergebnis</i>	38% 2,5
		II.2. - Investitionssicherheit <i>Teilergebnis</i>	0% 0,0
		II.3. - Fondsstruktur <i>Teilergebnis</i>	25% 1,5
		II.4. - Wirtschaftlichkeit <i>Teilergebnis</i>	38% -0,3
Panel III – Zielrendite <i>Teilergebnis</i>	25% 1,4	III.1. - Prognosesicherheit <i>Teilergebnis</i>	35% 2,0
		III.2. - Angemessenheit Zielrendite <i>Teilergebnis</i>	40% 1,0
		III.3. - Upside Potential <i>Teilergebnis</i>	25% 1,0
Panel IV – Volatilität <i>Teilergebnis</i>	25% 2,0	IV.1. - Leverage-Risiko <i>Teilergebnis</i>	25% -1,0
		IV.2. - Währungsrisiko <i>Teilergebnis</i>	25% 4,0
		IV.3. - Reinvestitions-Risiko <i>Teilergebnis</i>	10% 4,0
		IV.4. - Klumpenrisiko <i>Teilergebnis</i>	40% 2,0
		Score Rating Blindpool	1,72
		Score unter Berücksichtigung Asset Management Rating	2,18
		AIF-Rating	a+



Wichtige Hinweise und Informationen

Die Scope Analysis GmbH (im Folgenden „Scope Analysis“) veröffentlicht Bewertungen als sog. Fonds-Ratings zum Risiko-Rendite-Profil von Investmentfonds (dies umfasst sowohl Wertpapiersondervermögen als auch alternative Investmentfonds, oder vergleichbare Konstruktionen in der Stellung eines Eigenkapitalgebers). Diese Fonds-Ratings stellen kein „Rating“ im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 dar.

Die von Scope Analysis verfassten Fonds-Ratings sind ferner keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Ver-äußerung von Finanzinstrumenten, die Gegenstand des Fonds-Ratings sind, und beinhalten kein Urteil über den Wert solcher Finanzinstrumente. Die Bewertungen von Scope Analysis stellen ferner keine individuelle Anlageberatung dar und berücksichtigen nicht die speziellen Anlageziele, den Anlagehorizont oder die individuelle Vermögenslage der einzelnen Anleger. Mit der Erstellung und Veröffentlichung von Bewertungen wird Scope Analysis gegenüber keinem Kunden als Anlageberater oder Portfolioverwalter tätig.

Sofern nachfolgend der Begriff Asset Management Company verwendet wird, umfasst dieser sowohl Kapitalverwaltungsgesellschaften, Investmentgesellschaften, Verwaltungsgesellschaften als auch Investmentberatungsgesellschaften.

Verantwortlichkeit

Verantwortlich für die Erstellung und Verbreitung des vorliegenden Fonds-Ratings ist als Herausgeber die Scope Analysis GmbH, Berlin, Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 97933 B, Geschäftssitz: Lennéstraße 5, 10785 Berlin, Geschäftsführer: Florian Schoeller, Said Yakhlofi.

Das vorliegende Fonds-Rating wurde erstellt und verfasst von: Stephanie Lebert, Associate Director, Lead Analyst.

Ratinghistorie

18.11.2020 | Preliminary Rating | (P) a+_{AIF}

Das Fonds-Rating betrifft ein Finanzinstrument, welches erstmalig durch Scope Analysis bewertet wurde.

Angaben über Interessen und Interessenkonflikte

Eine Beschreibung der von Scope Analysis getroffenen Vorkehrungen, insbesondere etwaiger zur Verhinderung und Vermeidung von Interessenkonflikten im Zusammenhang mit der Erstellung und Verbreitung von Fonds-Ratings, ist in der „Richtlinie zum Umgang mit Interessenkonflikten“ der Scope Analysis GmbH abrufbar unter www.scopeanalysis.com.

Das Fonds-Rating wurde von Scope Analysis unabhängig der Anbieterin bzw. Emittentin des Finanzinstruments jedoch entgeltlich auf Grundlage einer Vereinbarung über die Erstellung dieses Fonds-Ratings mit der Anbieterin bzw. Emittentin der bewerteten Finanzinstrumente erstellt. Soweit Scope Analysis ein Asset Manager-Rating für einen Anbieter des analysierten Finanzinstruments erstellt hat, kann das Asset-Manager-Rating bzw. dessen fortlaufende Aktualisierung zu Änderungen der Ratingnote des vorliegenden Finanzinstruments geführt haben.

Die Anbieterin des bewerteten Finanzinstruments hat ein Management-Rating bei Scope Analysis entgeltlich erworben.

Wesentliche Quellen des Ratings

Bei der Erstellung des Fonds-Ratings wurden folgende wesentlichen Informationsquellen verwendet:

- Prospekt
- Webseite des Anbieters
- Vermögensanlagen-Informationsblatt/ wesentliche Anlegerinformation
- Angeforderte Detailinformationen
- Datenlieferungen von externen Datenlieferanten
- Interview mit der Asset Management Company
- Presseberichte
- Sonstige öffentliche Informationen

Die in den Bewertungen enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die Scope Analysis für zuverlässig hält; sie wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Allerdings kann Scope Analysis die Richtigkeit der verwendeten Informationen nicht garantieren und keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit übernehmen.

Vor Veröffentlichung wurde dem Auftraggeber die Möglichkeit gegeben, das Fonds-Rating und die maßgeblichen Faktoren der Ratingentscheidung (Ratingtreiber) einzusehen, inklusive der dem Fonds-Rating zugrundeliegenden zusammenfassenden Begründungen des Fonds-Ratings (Rating Rationale). Die Ratingnote wurde nach dieser Einsichtnahme nicht geändert.

Methodik

Die für das Fonds-Rating gültige Methodik ist unter <https://www.scopeanalysis.com/#rating-and-research/closed-end-funds/methodologies> verfügbar. Informationen zur Bedeutung der für die Bewertung verwendeten Rating-Skala ist auf der Website der Scope Analysis GmbH unter <https://www.scopeanalysis.com/#methodology/rating-scales> abrufbar.

Haftungsausschluss

Scope Analysis erstellt mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihre unabhängige und objektive Bewertung zu einem bestimmten Stichtag, an dem die Bewertung veröffentlicht wird. Daher sind künftige Ereignisse als ungewiss anzusehen. Deren Vorhersage beruht dabei auf Einschätzungen, so dass eine Bewertung keine Tatsachenbehauptung darstellt, sondern lediglich eine Meinungsäußerung, die sich anschließend auch wieder ändern und in



Rating - Alternative Investmentfonds

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07

einer geänderten Bewertung niederschlagen kann. Scope Analysis haftet folglich nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf eine von ihr erstellte Bewertung gestützt werden.

Im Falle einfacher oder leichter Fahrlässigkeit von Scope Analysis, eines ihrer gesetzlichen Vertreter, eines ihrer Mitarbeiter oder eines ihrer Erfüllungsgehilfen ist die Haftung bei der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten beschränkt auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden. Im Übrigen ist die Haftung bei einfacher oder leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen; dies gilt nicht im Falle einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Sollte es sich bei dem jeweiligen Fonds-Rating um ein beauftragtes Fonds-Rating handeln, so besteht ebenfalls keine Haftung von Scope Analysis nach den Grundsätzen des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Die Bewertung sollte von den beteiligten Akteuren nur als ein Faktor im Rahmen ihrer Anlageentscheidungen betrachtet werden und kann eigene Analysen und Bewertungen nicht ersetzen. Die Bewertung stellt somit nur eine Meinungsäußerung zur Qualität dar und trifft auch keine Aussage dahingehend, ob die beteiligten Akteure einen Ertrag erzielen, das investierte Kapital zurückerhalten oder bestimmte Haftungsrisiken durch die Beteiligung an einem Investment eingehen. Der Inhalt der Fonds-Ratings sowie der Ratingberichte ist urheberrechtlich sowie anderweitig durch Gesetze geschützt. Bei den dort genannten Produkt- und/oder Firmennamen kann es sich um eingetragene Marken handeln. Es darf eine Kopie, der durch Scope Analysis auf ihrer Website veröffentlichten Fonds-Ratings bzw. Ratingberichte auf einem einzigen Computer für den nicht-kommerziellen und persönlichen internen Gebrauch gespeichert werden. Jede darüber hinaus gehende unberechtigte Verwendung wie die Änderung, Reproduktion, Übermittlung, Übertragung, Verbreitung, Weiterveräußerung oder Speicherung für eine spätere Verwendung der Inhalte der Fonds-Ratings bzw. Ratingberichte ist strengstens untersagt. Die unberechtigte Verwendung kann zu Schadensersatz- und Unterlassungsansprüchen führen.

Kontakt

Scope Analysis GmbH

Lennéstraße 5

10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0

Fax +49 30 27891 100

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE226486027