

HCI Real Estate Growth I USA

Feri Immobilienfonds Rating



Bewertungsstichtag	Note	Punkte
1. März 2006	A – Sehr gut	67

Die Feri Rating & Research GmbH führt seit fast 20 Jahren Ratings für Länder, Branchen und Unternehmen, Kapitalmärkte, Immobilienmärkte, Immobilienobjekte und Immobilienfonds durch.

Die von der Feri entwickelten Ratingverfahren liefern eine in die Zukunft gerichtete Bewertung. Grundlage der verschiedenen Ratings sind konsistente Prognosen für alle relevanten Märkte und Branchen.

Das Feri Immobilienfonds Rating stellt eine Bewertung der Qualität eines geschlossenen Immobilienfonds aus der Sicht eines Investors dar. Hierbei wird geprüft, ob der Fonds geeignet ist, seine prospektierte Rendite zu erzielen und welche Risiken damit verbunden sind.

Die Bewertung erfolgt mit Hilfe eines umfangreichen Kriterienkatalogs. Durch Verdichtung der einzelnen Kriterien wird eine Punktzahl ermittelt, die einer von 10 Bewertungsklassen von AAA bis E- zugeordnet wird.

Die Gültigkeit der dargestellten Bewertung ist auf den Bewertungsstichtag beschränkt und dient Dritten gegenüber ausschließlich der Information. Jegliche Haftung der Feri Rating & Research GmbH Dritten gegenüber ist ausgeschlossen.

Klasse	Punkte	Bewertung
AAA	100 - 84	Absolute Spitze
AA	83 - 72	Hervorragend
A	71 - 61	Sehr gut
B+	60 - 57	Weit überdurchschnittlich
B	56 - 54	Leicht überdurchschnittlich
C	53 - 47	Durchschnittlich
D	46 - 44	Leicht unterdurchschnittlich
D-	43 - 40	Weit unterdurchschnittlich
E	39 - 29	Schlecht
E-	28 - 1	Sehr schlecht

Feri Rating & Research GmbH
 Haus am Park
 Rathausplatz 8-10
 61348 Bad Homburg
 Phone: +49 (0) 6172 916 3200
 Fax: +49 (0) 6172 916 1200
 E-mail: info@feri-research.de

Fondsprofil

Name des Fonds	HCI Real Estate Growth I USA
Emissionsjahr	2006
Fondsvolumen (\$)	100,00 Mio.
Eigenkapital (\$)	100,00 Mio.
Geplante Ausschüttung	Kapitalrückfluss in Höhe von 160% der Einlage geplant
Mindestzeichnungssumme (\$)	25.000
Agio	5%
Konzeption	Dachfonds
Assets	Investitionen in 7 Zielfonds
Risikoklasse	Opportunity Fonds
Maximaler Leverage auf Fondsebene	66,5%
Maximaler Leverage auf Zielfondsebene	80 %
Laufzeit des Fonds	2014

Initiator

Name	HCI Hanseatische Capitalberatungsgesellschaft für Immobilien mbH Bleichenbrücke 10 20354 Hamburg
Produktprofil	Geschlossene Immobilienfonds
Gründungsjahr	1985
Stammkapital	25.565 €
Anzahl Mitarbeiter	216*
* auf Konzernebene	
Geschlossene Immobilienfonds	35
Fondsvolumen Immobilien (31.12.2005)	916 Mio. €

Assets



Ratingergebnis	Note	Punkte
Assets (50%)	A – Sehr gut	67
Markt	A – Sehr gut	61
Portfoliomanagement	AA – Hervorragend	75

Kurzkommentar

Der Fonds wird in US-amerikanische Real Estate Private Equity Fonds mit einer sogenannten „opportunistischen“ Anlagestrategie investieren. Diese Strategie verfolgt das Ziel, durch Einzelstrategien wie Projektentwicklung, Umstrukturierung, antizyklisches Investieren, Finanzmanagement bzw. den Kauf von operativ tätigen Immobiliengesellschaften eine überdurchschnittliche Wertschöpfung zu realisieren. Diese Anlagestrategie ist durch ein erhöhtes Risikoprofil, aber auch höhere Renditechancen charakterisierbar. Die folgenden Zielfonds wurden identifiziert: CB Richard Ellis Strategic Partners U.S. IV, L.P.; Blackstone Real Estate Partners V, L.P.; Walton Street Real Estate Fund V, L.P.; AEW Partners V, L.P.; GMAC Commercial Realty Partners II, L.P.; RECAP Commercial Development Fund, L.P. und RECAP Investments X, L.P. Das Management dieser Fondsgesellschaften zeichnete sich in der Vergangenheit durch eine stetige Outperformance gegenüber dem Markt aus. Für das Portfoliomanagement wurde ein Joint Venture mit der US-amerikanischen Townsend Group, Cleveland, Ohio gegründet. Die Townsend Group ist der größte unabhängige Immobilien-Investmentberater in der USA und verfügt über eine über 20-jährige Erfahrung. Das von Townsend gemanagte Treuhandvermögen beläuft sich auf über US-\$ 100 Mrd., die in rund 400 Zielfonds investiert sind. In allen Anlageklassen hat die Townsend Group eine stetige Outperformance vorzuweisen.

Komponenten Assets



Stärken Schwächen Analyse

- + Hohes Wirtschaftswachstum
- + Sehr gutes Marktumfeld
- + Hervorragende Managementqualität des Portfoliomanagers
- + Zielfonds mit nachweisbar erfolgreichem Track-Record
- + Erhöhtes Renditepotential

- Erhöhtes Risikoprofil

Fondskonstruktion

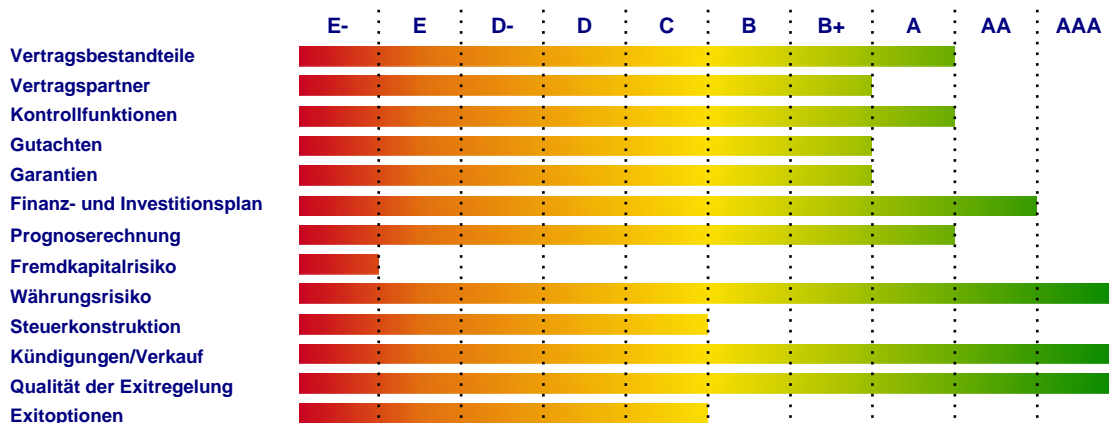


Ratingergebnis	Klasse	Bewertung
Fondskonstruktion (30%)	A – Sehr gut	64
Vertragswerk	A – Sehr gut	61
Garantien	B+ – Weit überdurchschnittlich	60
Finanzierung und Erträge	A – Sehr gut	64
Exit	A – Sehr gut	70

Kurzkomentar

Der Anleger beteiligt sich an der Fondsgesellschaft HCI Real Estate Growth I USA GmbH & Co. KG, Hamburg, die ihrerseits 100%ige Gesellschafterin der US-amerikanischen HCI USA I Mezzanine Corporation ist. Beide halten wiederum zusammen 99,8% an der HCI Real Estate Growth I USA Limited Partnership, die die Investitionen in die US-amerikanischen Zielfonds tätigt. Die restlichen 0,2% der Gesellschaftsanteile der US-Investitionsgesellschaft werden von der US-amerikanischen HCI Townsend USA Fund Managers LLC gehalten. Die Beteiligung erfolgt vornehmlich über den Treuhandkommanditisten, der HCI Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH. Nach einer vier bis fünf Jahre dauernden Investitionsphase sind Ausschüttungen zu erwarten. Über die Gesamtlaufzeit wird ein Kapitalrückfluss in Höhe von 160% der Einlage exkl. Agio vor Steuern und nach allen Gebühren erwartet. Der maximale Fremdkapitaleinsatz auf Fondsebene ist mit ca. 66,5% relativ hoch, aber der Anlagestrategie entsprechend. Die Gesellschaft löst sich in 2014 auf. Die Renditeerwartung ist angemessen dargestellt.

Komponenten Fondskonstruktion



Stärken Schwächen Analyse

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> + Portfoliomanagement durch Joint-Venture Partner + Sehr gute Kontrollfunktionen + Konservative Renditeerwartungen + Kein Zusatzkostenrisiko | <ul style="list-style-type: none"> - Hohe Kostenbelastung aus abgeschlossenen Verträgen - Hohes Fremdkapitalrisiko |
|---|--|

Managementqualität

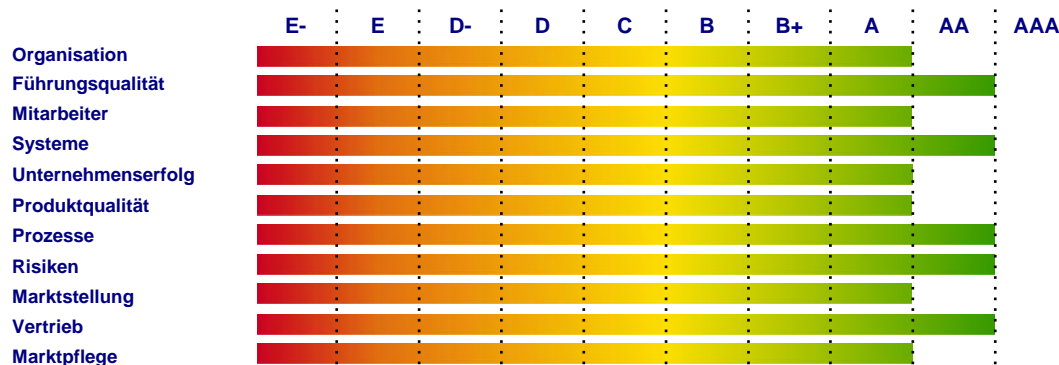


Ratingergebnis	Note	Punkte
Managementqualität (20%)	AA – Hervorragend	72
Unternehmen	AA – Hervorragend	73
Produkte	AA – Hervorragend	73
Kunden	A – Sehr gut	69
Branchenumfeld (nachrichtl.)	C – Durchschnittlich	52

Kurzkomentar

Initiatorin des Fonds ist die HCI Hanseatische Capitalberatungsgesellschaft für Immobilien mbH. Sie ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der HCI Capital AG. Es besteht ein Gewinnabführungsvertrag. Die HCI Capital AG ist seit dem 6. Oktober 2005 börsennotiert. Die HCI-Gruppe wurde im Jahre 1985 gegründet und hat Ihren Hauptsitz in Hamburg. Das Stammkapital der Initiatorin beträgt 25.565. €. Das Stammkapital der HCI Capital AG beträgt 25 Mio. €. Mit einem per 31.12.2005 platzierten Fondsvolumen von 916 Mio. € ist die Immobiliensparte im Produktangebot der HCI-Gruppe noch unterrepräsentiert. Insgesamt hat die HCI-Gruppe rund 400 Kapitalanlagen realisiert mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 10,3 Mrd.€. Davon entfallen rund 250 Fonds auf Schiffsbeteiligungen. Die strategische Ausrichtung der HCI Capital AG sieht vor, die Produktpalette sowohl im Hinblick auf die Investitionsobjekte als auch im Hinblick auf die Fondsstrukturen zu erweitern, insbesondere um potenzielle Abhängigkeiten von einzelnen Teilmärkten zu verringern.

Komponenten Managementqualität



Stärken Schwächen Analyse

+ Langjährige Erfahrung

+ Nachhaltige Konzeptionskompetenz

+ Hoher Organisationsgrad

+ Hervorragende Berichtsqualität

- Geringe Erfahrung bei US - Immobilien