

## Einzelhandelsimmobilienfondsanalyse 01

Deutsche Einzelhandelsimmobilienfonds versprechen Investoren interessante Renditen. Die Seppelfricke & Co. Family Office AG hat für ihre Kunden zwei in der Emission befindliche Beteiligungsangebote hinsichtlich Ihrer Chance-/Risikoverhältnisse und langfristigen wirtschaftlichen Erfolgsaussichten miteinander verglichen.

Die „**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01 GmbH & Co. KG**“ (*Habona Kompaktfonds 01*) von der Habona Invest GmbH kann überzeugen. Die „**Hahn SB-Warenhaus Erftstadt Beteiligungs GmbH & Co. KG**“ (*Hahn Pluswertfonds 147*), initiiert von der Hahn Fonds Management GmbH, weist vermehrte Risiken auf.

### Investition

Die „Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01 GmbH & Co. KG“ (*Habona Kompaktfonds 01*), ist der erste Fonds der Habona Invest GmbH und bietet Investoren die Möglichkeit in 15-25 Einzelhandelsimmobilien zu investieren. Die zwei geschäftsführenden Gesellschafter verfügen über langjährige und umfangreiche Erfahrungen im Immobilien- und Investmentgeschäft. Der Fonds ist ein partieller Blind-Pool, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht alle Investitionsobjekte feststehen. In der Summe sollen die Einzelhandelsimmobilien eine Fläche von ca. 22.150 m<sup>2</sup> aufweisen. Die „Hahn SB-Warenhaus Erftstadt Beteiligungs GmbH & Co. KG“ (*Hahn Pluswertfonds 147*) der Hahn Fonds Management GmbH investiert in eine einzelne großflächige Einzelhandelsimmobilie mit einem Mieter in Erftstadt.

### Gebäude und Mieter

Die Anforderungen an potentielle Investitionsobjekte sind bei dem Habona Kompaktfonds 01 hoch. Die Gebäude müssen nach 2008 fertiggestellt oder renoviert sein, Ankermieter müssen bonitätsstarke Unternehmen wie Aldi, Lidl, etc. sein und der Einkaufsfaktor I darf im Schnitt maximal 12,15 betragen. Dies minimiert teilweise das Risiko des partiellen Blind-Pools. Bisher konnten bereits vier Objekte erworben und langfristige Mietverträge abgeschlossen werden. Der Hahn Pluswertfonds 147 hat ein in 1994 fertig gestelltes Gebäude gekauft, welches bereits langfristig an die Metrol Gruppe (real,- Markt) vermietet ist.

### Laufzeit

Der Habona Kompaktfonds 01 hat eine Laufzeit von 5,5 Jahren. Die Mietverträge der bestehenden und

derzeit geprüften Objekte weisen bei Kauf eine Vertragslaufzeit von mindestens 12 Jahren und bei Verkauf noch eine Restlaufzeit von mindestens sechs Jahren auf. Hierdurch entfällt bei dem Habona Kompaktfonds 01 das Anschlussvermietungsrisiko. Zudem verringert sich das Leerstandsrisiko. Der Hahn Pluswertfonds 147 hat eine prognostizierte Laufzeit von rund 25 Jahren.



Habona Kompaktfonds 01 Objekt in Schweinfurt

Der Mietvertrag hat eine Grundlaufzeit von 10 Jahren mit einer einmaligen Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre. Es besteht für den Fonds ein erhöhtes Anschlussvermietungsrisiko nach 10 bzw. 15 Jahren, da er im Gegensatz zum Habona Kompaktfonds 01 nur ein grossflächiges Objekt mit einem Mieter im Portfolio hat. Ein längerer Leerstand des Objektes würde zu Lasten der Anlegerrendite gehen.

### Verkauf und Revitalisierung

Bei dem Angebot der Habona Invest GmbH liegt der prognostizierte Verkaufsfaktor im sechsten Jahr leicht über dem Einkaufsfaktor I. Bei dem Hahn Pluswertfonds 147 sind der Einkaufs- und Verkaufsfaktor auf gleichem Niveau. Dies scheint bei einem dann 40 Jahre alten Gebäude

sehr optimistisch. Kosten für eine mögliche Revitalisierung der 12.850 m<sup>2</sup> grossen Fläche nach 15 bzw. 25 Jahren wurden in der Kalkulation nicht berücksichtigt und gingen bei einer notwendigen Nutzungsänderung voll zu Lasten der Liquiditätsreserve. Die Rendite für den Anleger würde sich dann reduzieren. Beide Beteiligungen gehen von einer positiven Marktentwicklung aus.

### Prognostizierte Rendite

Habona prognostiziert eine Vorsteuerrendite in Höhe von 7,25% p.a.. Hahn eine von 7,34% p.a., wobei die Rendite bei dem Hahn Pluswertfonds 147 mit weit grösseren Risiken verbunden ist.



### Fazit

Das Beteiligungsangebot „**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01 GmbH & Co. KG**“ erfüllt den Wunsch der Anleger nach Sicherheit und einer soliden Kalkulation in besonderer Weise. Es handelt sich um ein interessantes Beteiligungsangebot mit einem guten Chance-/Risikoverhältnis und guten langfristigen Erfolgsaussichten. Gesamturteil: **gut**.

Bei der „**Hahn SB-Warenhaus Erftstadt Beteiligungs GmbH & Co. KG**“ besteht das Risiko der Anschlussvermietung und -finanzierung. Mögliche Revitalisierungskosten wurden nicht berücksichtigt. Ob das Einkaufszentrum nach einer 40jährigen Nutzungsdauer zu einem Verkaufspreis in Höhe der 14-fachen Jahresmiete veräußert werden kann, bleibt abzuwarten. Gesamturteil: **ausreichend**.

Pascal Seppelfricke

06/10

	Habona Kompaktfonds 01	Hahn Pluswertfonds 147
Anbieterin	Habona Invest GmbH	HAHN Fonds Management GmbH
Fondsgesellschaft	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01 GmbH & Co. KG	Hahn SB-Warenhaus Erfstadt Beteiligungs GmbH & Co. KG
Zielmarkt	Einzelhandelsimmobilien Deutschland	Einzelhandelsimmobilie Deutschland
Investitionsziel	Partieller Blind-Pool, div. Einzelhandelsimmobilien in Deutschland (15 - 25 Objekte)	Grossflächige Einzelhandelsimmobilie in Erfstadt (Baujahr 1994)
Gesamtinvestition inkl. Agio	€ 41.965.949 (Objekt- und Beteiligungsgesellschaft)	€ 25.436.563 (Objekt- und Beteiligungsgesellschaft)
Eigenkapitalanteil inkl. Agio	€ 14.725.000 35,09%	€ 9.240.000 36,33%
Mindestbeteiligung	€ 10.000	€ 20.000
Agio	5%	5%
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Beginn Prognoserechnung	01.07.2010	30.06.2009
Ende Prognoserechnung	31.12.2015	31.12.2033
Laufzeit in Jahren	5,5	24,5
Gesamtausschüttung vor Steuern	141,66%	284,98%
Durchschnittliche Ausschüttung vor Steuern	7,25%	7,34%
Platzierungsgarantie	nein	nein
<b>SFO-Berechnungen</b>		
Mieteinnahmen 1. volles Jahr	€ 2.916.018	€ 1.597.000
<b>Einkaufsfaktor I</b> (Grundstück und Gebäude / Mieteinnahmen)	€ 35.429.619 12,15	€ 22.467.625 14,07
	€ 2.916.018	€ 1.597.000
<b>Einkaufsfaktor II</b> (Einkaufsfaktor I zuzügl. Erwerbsnebenkosten / Jahresmiete)	€ 38.830.862 13,32	€ 22.467.625 14,07
	€ 2.916.018	€ 1.597.000
<b>Einkaufsfaktor III</b> (Einkaufsfaktor II zuzügl. Kosten d. Vermögensanlage / Jahresmiete)	€ 41.686.541 14,30	€ 25.065.963 15,70
	€ 2.916.018	€ 1.597.000
Investitions-/Substanzquote zu Fondsvolumen	€ 35.429.619 84,42%	€ 22.467.625 88,33%
Kosten d. Vermögensanlage inkl. Agio	€ 4.235.364	€ 2.598.338
- zu Fondsvolumen inkl. Agio	10,09%	10,21%
- zu Eigenkapital inkl. Agio	28,76%	28,12%
Objektmanagementkosten	7,4% der Jahresnettokaltmiete zzgl. USt.	3,5% der Jahresnettokaltmiete zzgl. USt. bis 30.06.2010, dann 3,75%
<b>Parameter</b>		
Mieter / Garantin	Aldi, Lidl, REWE, EDEKA, Penny, Netto	Metro Gruppe (real,- Markt)
Bonität	Index zwischen 130 und 234 Punkten Creditreform	Gut
Herstellkosten / Kaufpreis Gebäude	€ 35.429.619	€ 22.467.625
Kauf-/Herstellkosten / qm	€ 1.600	€ 1.887
Inflationsrate	2,00%	2,00%
Jahresmiete (Beginn / bei Verkauf)	€ 2.916.018 € 3.105.559	€ 1.597.000 € 2.083.000
Vermietbare Fläche / qm	22.149	12.850
Instandhaltung p.a. / qm	€ 2,64	€ 4,00
Miete pro Monat / qm	€ 11,00	€ 10,80
Laufzeit Mietvertrag	mind. 12 Jahre	10 Jahre plus Verlängerungsoption 1x 5 Jahre
Verkaufsfaktor	12,60	14,00
Progn. Verkaufspreis	€ 39.130.041	€ 29.159.000
FK-Zinssatz p.a.	3,95% bei einer sechsjährigen Laufzeit, Tilgung: 1,5%	4,52% Anschlusszins 2017: 6%, Tilgung 1,5% Anschlussstilgung 2017: 2%
Zinssatzliquidität p.a.	2,0%	
<b>SFO-Urteil</b>		
Stärken	Mietverträge länger als Fondslaufzeit, Mindestanforderung an Investitionsobjekte: mind. 12 Jahre Mietvertrag, nach 2008 saniert oder fertiggestellt, etablierte Ankermieter, Einkaufsfaktor I Ø 12,15, erfolgsabhängige Vergütung (25% Komplementär : 75% Kommanditist), kurze Laufzeit	Bonitätsstarker Mieter der Metro Group, etablierter Fondsanbieters, Standort
Schwächen	Neuer Anbieter auf dem Markt ABER Geschäftsführer und Aufsichtsrat haben langjährige Erfahrung im Immobiliengeschäft, partieller Blind-Pool (unecht)	Nur ein Mieter, lange Laufzeit von 24,5 Jahren, Risiko Anschlussvermietung (derzeitiger Vertrag 10 + 5 Jahre), mögliche grundsätzliche Revitalisierungskosten (Baujahr 1994), die aus der Liquiditätsreserve bezahlt werden müssten, Anschlussfinanzierungsrisiko
Investmentampel	 gut	 ausreichend
Kontakt	<a href="http://www.habona.de/">http://www.habona.de/</a>	<a href="http://www.hahnag.de/">http://www.hahnag.de/</a>

### Wichtiger Hinweis zur SFO-Analyse

Die Seppelfricke & Co. Family Office AG führt im Bereich der Geschlossenen Fonds als erstes deutsches Family Office für Kunden und Vermittler **unabhängige Analysen** durch. Sie ist weder als Vermittler noch als Emissionshaus von Geschlossenen Fonds tätig und führt keine **Einzel- oder Auftragsanalysen** durch. Grundsätzlich werden mehrere Fonds in Emission/Konzeption aus einem Marktsegment gegenübergestellt und verglichen. Im Fokus stehen auf Grundlage der jeweiligen Emissionsprospekte und ergänzenden Angaben des Anbieters das **Rendite-/Risikoverhältnis** und der **langfristige wirtschaftliche Erfolg** der analysierten unternehmerischen Beteiligungen. Die Beurteilung gilt ausschließlich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung und ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen, sondern stellt lediglich die Meinung und Einschätzung der Seppelfricke & Co. Family Office AG dar.

Eine sorgfältige Durchsicht des jeweiligen Emissionsprospektes und die zusätzliche persönliche Beratung durch fachkundige Berater sind unerlässlich und können nicht durch die vorliegende Beurteilung ersetzt werden. Wir übernehmen keine Haftung für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse. Ein Nachdruck der Bewertung ist auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Seppelfricke & Co. Family Office AG erlaubt.

**Die SFO-Investmentampel:** Die Seppelfricke & Co. Family Office AG stellt Ihre Analyseergebnisse in Form einer Investmentampel dar.



Ausgewogenes Chance-/Risikoverhältnis, geringe Kosten der Vermögensanlage, konservative Annahmen, solide Finanzplanung. Gesamturteil: sehr gutes bis gutes Beteiligungsangebot.



Unausgewogenes Chance-/Risikoverhältnis, erhöhte Kosten der Vermögensanlage, optimistische Annahmen. Gesamturteil: befriedigendes bis ausreichendes Beteiligungsangebot.



Die Risiken übersteigen die Chancen deutlich, sehr hohe Kosten, optimistische, zum Teil sehr optimistische Annahmen, fehlerhafte Finanzplanung. Gesamturteil: mangelhaftes Beteiligungsangebot.

Die Seppelfricke & Co. Family Office AG ist ein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) lizenziertes und von der Bundesbank überwachtes Finanzdienstleistungsinstitut. Die SFO AG bietet vermögenden Privatpersonen, Firmenkunden, sowie Stiftungen und anderen institutionellen Investoren eine individuelle, ganzheitliche und unabhängige Beratung in allen Fragen des Vermögensmanagements. Über die SFO AG können Sie keine Geschlossenen Fonds/Beteiligungsangebote erwerben. Gerne nennen wir Ihnen auf Anfrage qualifizierte Vermittler. Nähere Informationen zur Seppelfricke & Co. Family Office AG erhalten Sie unter [www.seppelfricke-family-office.de](http://www.seppelfricke-family-office.de).



Herr **Pascal Seppelfricke, BScBA** ist studierter Kaufmann und Vorstand der Seppelfricke & Co. Family Office AG. Er investiert seit mehr als 19 Jahren erfolgreich an den internationalen Kapitalmärkten. Durch sein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster vertiefte er seine finanzwissenschaftlichen Kenntnisse. Er arbeitete mehrere Jahre als Portfolio Manager bei der unabhängigen Vermögensverwaltung Rhein Asset Management AG, Düsseldorf. Während seiner Tätigkeit als Vermögensverwalter spezialisierte er sich auf die Analyse von Investmentfonds, Geschlossenen Beteiligungen und strukturierten Produkten.

### Kontakt:

Seppelfricke & Co. Family Office AG  
Im Mediapark 8  
50670 Köln

T. 0221.554 055 42  
F. 0221.554 054 5

Email: [info@sfo-ag.de](mailto:info@sfo-ag.de)  
Web: [www.sfo-ag.de](http://www.sfo-ag.de)