

Fondsanalyse „Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03“

Deutsche Einzelhandelsimmobilienfonds versprechen Investoren attraktive Renditen. Die Seppelfricke & Co. Family Office AG hat daher für ihre Beratungskunden ein interessantes Beteiligungsangebot hinsichtlich Ihres Chance-/Risikoverhältnisses und langfristigen wirtschaftlichen Erfolgsaussichten analysiert und bewertet.

Die „Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03 GmbH & Co. KG“ weist ein sehr gutes Chance-/Risikoverhältnis auf und ist zur Portfoliobeimischung geeignet.

Investitionsziel

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03 GmbH & Co. KG, ist der mittlerweile dritte Fonds der Habona Invest GmbH und bietet Investoren die Möglichkeit sich an einem Portfolio bestehend aus 20 Einzelhandelsimmobilien (Planportfolio) zu beteiligen.

Das Immobilienportfolio soll aus neuwertigen Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt Discounter, Vollversorgern sowie Nahversorgungszentren bestehen. Die Immobilien befinden sich ausschließlich in Deutschland.

Der Fonds wurde als sog. unechter partieller Blind-Pool konzipiert, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht alle Investitionsobjekte feststehen. Bisher wurden allerdings bereits zwei Objekte in das Immobilienportfolio aufgenommen.

Sehr erfahrenes Management

Die Geschäftsführung verfügt über langjährige und umfangreiche Erfahrungen im Immobilien- und Investmentgeschäft. Gemeinsam wurde bisher ein **Transaktionsvolumen von mehr als 2 Mrd. €** betreut.

Erfolgreiche Vorgängerfonds

Bei den bereits geschlossenen Vorgängerfonds konnten die Anleger bereits vom Know-how des Managements profitieren. So wurden die Einzelhandelsimmobilien günstiger als prospektiert erworben. Die Konditionen für das aufgenommene Fremdkapital wurden besser als geplant verhandelt.

WP-Testat: Von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer wurde für den Vorgängerfonds Habona Fonds 01 bescheinigt, dass die künftigen laufenden Ausschüttungen über die Mieterträge erwirtschaftet werden.

Ein Beleg für die Qualität und Expertise des Managements.



Das Management-Team der Habona Invest GmbH

Strikte Investitionskriterien

Die Anforderungen an potentielle Investitionsobjekte sind bei dem dritten Fonds aus dem Hause „Habona Invest“ auf gleich hohem Niveau wie bei den Vorgängerfonds.

- Sämtliche Gebäude müssen nach 2009 fertig gestellt oder saniert worden sein.
- Die Ankermieter müssen bonitätsstarke Unternehmen wie Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, etc. sein.
- Der Einkaufsfaktor darf im Schnitt maximal das 12,50-fache der Jahresnettokaltmiete betragen.
- Die Mietverträge müssen bei Kauf eine Restlaufzeit von mindestens 12 Jahren aufweisen.

Die strikten Investitionskriterien minimieren teilweise das Risiko des unechten Blind-Pools.

Laufzeit / Rendite

Der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03 hat gemäß Kalkulation eine prognosegemäße Laufzeit von nur 5 Jahren nach Fondsschließung und stellt eine Vorsteuerrendite exklusive des Frühzeichnerbonus in Höhe von 6,16% p.a. in Aussicht. Exklusive Agio erhöht sich die Rendite auf 7,0% per annum.

Verkauf und Revitalisierung

Bei dem Angebot der Habona Invest GmbH liegt der prognostizierte Verkaufsfaktor im fünften Jahr nur leicht über dem Einkaufsfaktor. Da die Mietverträge zum Zeitpunkt des Verkaufs der Fondsimmobilien noch über eine Restlaufzeit von bis zu 10 Jahren verfügen, wurden keine Revitalisierungskosten berücksichtigt.

Fazit

Das Beteiligungsangebot Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03 GmbH & Co. KG erfüllt den Wunsch der Anleger nach Sicherheit, einer soliden Kalkulation und ist daher zur Portfoliobeimischung geeignet.

Es handelt sich um ein überaus interessantes Beteiligungsangebot mit einem **sehr guten Chance-/Risikoverhältnis und sehr guten langfristigen Erfolgsaussichten.**

Gesamturteil: **sehr gut.**

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03

28.06.2012

(1) Fondsdaten

Anbieterin	Habona Invest GmbH		
Emittentin / Fondsgesellschaft	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03 GmbH & Co. KG		
Fondsmanagement	Habona Management 03 GmbH		
Asset Management	Habona Invest Asset Management GmbH		
Zielmarkt	Einzelhandelsimmobilien Deutschland		
Investitionsziel / Geschäftstätigkeit	<p>Ziel des Fonds ist – mittelbar über die Habona Objekt 03 GmbH & Co. KG (die „Objektgesellschaft“) – der Erwerb, die Vermietung und der Verkauf von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die primär an Discounter und Vollversorger an solitären Standorten (sog. „Stand alones“) oder in Nahversorgungszentren vermietet sind. Die Fondsgeschäftsführung beabsichtigt nicht mehr als 25 % der dem Fonds insgesamt zur Verfügung stehenden Gesamtinvestitionssumme in den neuen Bundesländern (Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen, Brandenburg) zu investieren. Der Fonds wird ausschließlich in großflächigen Einzelhandel mit vermietbaren Gesamtflächen von 800 m² bis ca. 6.000 m² investieren. Geplant ist der Aufbau eines Portfolios mit ca. 20 Immobilienobjekten.</p>		
Beteiligungsart	mittelbar als Treugeber oder als Direktkommanditist		
Fachbeirat	Dr. Thomas Herr, Thomas Ertl, Hans Christian Schmidt		
Investitionsgrundsätze	mehrfach im Prospekt dargestellt		
Mittelverwendungskontrolle	REVISIO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft		
Fondsvolumen inkl. Agio	€ 59.488.329	€ 1.000.000	Agio
- Eigenkapital inkl. Agio	€ 21.025.000	35,34%	
- Fremdkapital	€ 38.463.329	64,66%	
Mindestbeteiligung	€ 5.000		
Agio	5,0%		
Einzahlungsmodalitäten	Der Anleger hat den Anlagebetrag zuzüglich eines Agios von 5 % hierauf bis spätestens 14 Tage nach Eingang der schriftlichen Mitteilung der Treuhandkommanditistin über die Annahme des Beitrittsangebots nach § 5 Absatz 4 auf nachfolgendes Mittelverwendungskontrollkonto der Gesellschaft zu leisten		
Frühzeichnerbonus	Anleger, die den Anlagebetrag bis zum Erreichen eines Platzierungsvolumens in Höhe von EUR 3.000.000 – spätestens zum 31. Juli 2012 – (Zahlungseingang der vollständigen Einlage), erhalten für einen Zeitraum von drei Monaten eine Gutschrift in Höhe von 7 % p.a. bezogen auf ihre gezeichnete Einlage („Frühzeichnerbonus“).		
Gesamtausschüttung vor Steuern	142,00%		
Vorsteuerrendite p.a.	6,16%	exklusive Frühzeichnerbonus, inkl. 5% Agio; ohne Agio: 7,0%	
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb gem. § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG		
Zeichnungsschluss (geplant)	30. April 2013, Verlängerung bis zum 31. Dezember 2013 möglich		
Prospektdatum / erstmalige Kündigung / Laufzeit in Jahren	04.05.2012	31.12.2018	eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen
Beginn / Ende / Zeitraum Prognoserechnung in Jahren	31.12.2012	31.12.2018	6,0
Platzierungsgarantie / Garant	nein		
Haftsumme	5,00%		
Totalverlustrisiko	mehrfach im Prospekt genannt		
Rückabwicklung	grundsätzlich möglich		

(2) SFO-Berechnungen und Parameter

Substanzquote zu Fondsvolumen inkl. Agio	86,38%	inkl. Liquiditätsreserve Fonds- und Gesellschaft(en)
Fondskosten Investitionsphase inkl. Agio	€ 4.424.416	€ 4.882.279 inkl. Maklerprovisionen und Bankgebühren
- zu Fondsvolumen inkl. Agio	7,44%	

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03

28.06.2012

(2) SFO-Berechnungen und Parameter

- zu Eigenkapital inkl. Agio	21,04%		
Laufende Fondskosten p.a.	€ 126.369	Pos. 5, 13, 17 zu Prognosezeitraum	
- zu Fondsvolumen inkl. Agio	0,21%		
Baujahr / Fertigstellung	ausschließlich Neubauten ab Fertigstellungsjahr 2009 oder in ab 2009 sanierte Immobilienobjekte		
Mieter / Garant	ausschließlich große Discounterketten (wie z. B. Aldi, Lidl, Netto, Penny) und Vollversorger (wie z. B. Edeka und Rewe) sowie starke regionale Marktteilnehmer (wie z. B. Tegut und Tengelmann) mit langfristig abgeschlossenen Mietverträgen (min. 12 Jahre)		
anfängliche Mieteinnahme p.a. / bei Verkauf	€ 4.086.909	€ 4.291.459	
Mietsteigerung / Wertsicherungsklausel	einmaliger Anstieg der Mieten um 5% der ursprünglichen Jahresnettokaltmiete im Jahr 2018		
Kaufpreis Einzelhandelsimmobilien	€ 51.086.367		
Verkaufspreis Einzelhandelsimmobilien	€ 54.072.386	Differenz:	€ 2.986.019 14,91% des KK ohne Agio
Einkaufsfaktor	12,50		
Verkaufsfaktor	12,60		
Mietausfallwagnis in € p.a. / in % der JNKM	€ 20.435	0,50%	
Objektbezogene Verwaltung	€ 167.563	4,07%	
Bewirtschaftungskosten p.a.	€ 294.257	7,20%	
- davon: Grundsteuer	€ 122.607	3,00%	
- davon: Gebäudeversicherungen	€ 28.608	0,70%	
- davon: Gebäudebewirtschaftung	€ 61.304	1,50%	
- davon: laufende Instandhaltung	€ 81.738	2,00%	
Darlehensbedingungen / Anschlusszins p.a.	4,0% p.a. bei 100%-iger Auszahlung und einer Tilgung in Höhe von 1,5% p.a.		
Verzinsung Liquiditätsreserve p.a.	2%		

(3) SFO-Urteil

Stärken	überaus erfahrenes Management mit mehr als 30 Jahren Erfahrung in der Immobilienwirtschaft und einem betreuten Transaktionsvolumen von insgesamt mehr als EUR 2 Mrd. (S. 5); umfangreiche Darstellung der wirtschaftlichen Prognoserechnung (S. 57-81); die Beteiligung eignet sich zur Portfoliobeimischung; sehr gutes Chance-/Risikoverhältnis; unabhängige Mittelverwendungskontrolle (S. 31); Risiken durch die AIFM-Richtlinie werden explizit erwähnt (S. 30); unabhängige Treuhand (S. 54); keine Übernahme von Projektentwicklungsrisiken (S. 9); für den Habona Fonds 01 wurde von einem Wirtschaftsprüfer bescheinigt, dass die prognostizierten laufenden Ausschüttungen über die Mieterträge erwirtschaftet werden
Schwächen	Unechter Blind-Pool, da ein Startportfolio bereits vorhanden ist (S. 43); die Höhe der Verzinsung der Liquidität könnte geringer ausfallen, da die Liquiditätsreserve allerdings nur 0,87% des Fondsvolumens beträgt, würde eine geringer als prognostiziert ausfallende Verzinsung einen kaum messbaren Einfluß auf die Gesamterträge des Fonds haben

(4) SFO-Investmentampel



sehr gut

Kontakt

www.habona.de

Wichtiger Hinweis zur Seppelfricke & Co. Family Office AG und zur Analysesystematik

Die Seppelfricke & Co. Family Office AG (SFO AG) führt im Rahmen ihrer **Vermögensverwaltung mit Kapitalbeteiligungen** für vermögende Privatkunden, institutionelle Investoren, Banken und Stiftungen unabhängige Analysen und Beurteilungen von Beteiligungsangeboten durch. Die Seppelfricke & Co. Family Office AG ist weder als Vermittler noch als Emissionshaus von Geschlossenen Fonds tätig. Grundsätzlich werden mehrere Fonds in Emission 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 ausdrücklich 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 Rendite-/Risikoverhältnis, geringe Kosten der Vermögensanlage, konservative Annahmen, solide Finanzplanung. **Gesamturteil: sehr gut bis gut.**



Unausgewogenes Rendite-/Risikoverhältnis, erhöhte Kosten der Vermögensanlage, optimistische Annahmen, hohes Potential von Interessenskonflikten. **Gesamturteil: befriedigend bis ausreichend.**



Die Risiken übersteigen die Chancen deutlich, sehr hohe Kosten, optimistische, zum Teil sehr optimistische Annahmen, hohes bis sehr hohes Potential von Interessenskonflikten, fehlerhafte Finanzplanung. **Gesamturteil: mangelhaft bis ungenügend.**

Die Seppelfricke & Co. Family Office AG ist ein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) lizenziertes und von der Bundesbank überwachtes Finanzdienstleistungsinstitut. Die Seppelfricke & Co. Family Office AG bietet vermögenden Privatpersonen, Firmenkunden, sowie Stiftungen und anderen institutionellen Investoren eine individuelle, ganzheitliche und unabhängige Beratung in allen Fragen des Vermögensmanagements. Über die Seppelfricke & Co. Family Office AG können Sie keine Geschlossenen Fonds/Beteiligungsangebote erwerben. Gerne nennen wir Ihnen auf Anfrage qualifizierte Vermittler.



Herr **Pascal Seppelfricke, BScBA** ist studierter Kaufmann und Vorstand der Seppelfricke & Co. Family Office AG. Er investiert seit mehr als 20 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 einer unabhängigen Vermögensverwaltung in Düsseldorf. Während seiner Tätigkeit als Vermögensverwalter spezialisierte er sich auf die Analyse von Investmentfonds, Unternehmensbeteiligungen und strukturierten Produkten.

Kontakt:

Seppelfricke & Co. Family Office AG
Kaiser-Wilhelm-Ring 27-29
50672 Köln

T. 0221.5694 460
F. 0221.5694 200

Email: info@sfo-ag.de
Homepage: www.sfo-ag.de

Newsletter:

Unter www.sfo-ag.de können Sie unseren kostenlosen Analyse-Newsletter abonnieren.

Analyse-Abo:

Unter abo@sfo-ag.de können Sie unser Analyse-Abo bestellen.