

**BBB**

Überdurchschnittliche  
Qualität

**Investment Rating**



**01.07.2013 Investment Rating – Geschlossene Fonds**

## **Kita-Fonds 01 erhält von Scope BBB, Ratingausblick positiv**

**Scope bewertet den Habona Invest - Kita-Fonds 01 mit BBB. Der Ratingausblick ist positiv. Kita-Immobilien sind ein neues Investmentkonzept. Es handelt sich um den ersten geschlossenen Fonds, der in dieses Spezialsegment investiert.**

Die Ratingnote BBB entspricht einer überdurchschnittlichen Investmentqualität und ist vor allem auf die überdurchschnittliche Risiko-Rendite-Relation zurückzuführen. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurde eine Renditeerwartung (n. St.) von 4,41 Prozent (Mid-Case) und eine Volatilität von 0,95 Prozent ermittelt.

### **Rating Begründung**

Gründe für die Bewertung sind u.a. die in der Prognoserechnung getroffenen konservativen bis realistischen Annahmen. Diese bieten bei einem prognosegemäßen Verlauf eine hohe geografische und mieterseitige Diversifikation. Hinzu kommt eine hohe Einnahmensicherheit aufgrund der in der Regel lang laufenden Mietverträge. Darüber hinaus werden ausschließlich Mietverträge mit anerkannten Trägern der freien Jugendhilfe und kommunalen Einrichtungen (Kirchen, Verbände) abgeschlossen, so dass grundsätzlich staatliche Zuschüsse möglich sind.

Da ab dem 1. August 2013 für Kinder zwischen einem und drei Jahren ein Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz besteht, ist von einer steigenden Mieternachfrage nach Kita-Objekten auszugehen. Das attraktive Marktumfeld ist der Hauptgrund für den positiven Ratingausblick.

Risiken bestehen nach Einschätzung von Scope vor allem aufgrund der vergleichsweise kurzen Emissionshistorie der Anbieterin. Ein weiteres Risiko ist der Semi-Blindpool-Charakter des Fonds, da die meisten Investitionsobjekte noch nicht feststehen. Darüber hinaus sieht Scope ein Risiko hinsichtlich des Verkaufs. Bislang fehlen langfristige Erfahrungswerte in diesem Spezialsegment.

Zielobjekte des Fonds sind bis zu 15 noch zu errichtende Kindertagesstätten. Als Standort kommen alle Bundesländer in Frage, wobei Investitionen in Ballungszentren bevorzugt werden und ein Schwerpunkt auf der Region Köln liegt. Die Haltezeit der jeweiligen Immobilienobjekte soll voraussichtlich elf Jahre ab dem Erwerbszeitpunkt betragen.

Für die Emissions- und Managementgesellschaft liegt derzeit kein Qualitätsrating einer anerkannten Rating-Agentur vor. Es handelt sich um den vierten Immobilienfonds des noch jungen Anbieters. Die Kompetenz des Anbieters stützt sich daher auf den beruflichen Erfahrungshintergrund des Managements. Das Management der Unternehmensgruppe weist eine über 25-jährige Expertise im An- und Verkauf sowie im Management von Wohn- und Gewerbeimmobilienportfolios auf.

In der Risikoklassifizierung Geschlossene Fonds wurde der Fonds in die Risikoklasse 5 - hohes Risiko - eingestuft. Die Hinweise zu Risiken Geschlossener Fonds sind zu beachten, insbesondere das generelle Totalverlustrisiko.