

## Auszug aus der Marktanalyse „Einzelhandelsimmobilienfonds Deutschland“

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

Die „**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02 GmbH & Co. KG**“ kann überzeugen und geht als Sieger aus der Vergleichsanalyse hervor.

### Investitionsziel

Die „Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02 GmbH & Co. KG“, ist der zweite Fonds der Habona Invest GmbH und bietet Investoren die Möglichkeit sich an einem Portfolio bestehend aus 15 Einzelhandelsimmobilien (Planportfolio) zu beteiligen.

Das Immobilienportfolio wird 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.

### Erfolgreicher Vorgängerfonds

Beim bereits geschlossenen Vorgängerfonds konnten die Anleger bereits vom Know-How des Managements profitieren. So konnten die Immobilien günstiger als prospektiert für den Fonds erworben werden. Zudem konnten Konditionen für das aufgenommene Fremdkapital besser als geplant verhandelt werden.

### Strikte Investitionskriterien

Die Anforderungen an potentielle Investitionsobjekte sind bei dem zweiten Fonds aus dem Hause „Habona Invest“ auf gleich hohem Niveau wie beim 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 12,25-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. Bisher konnten zudem bereits zwei Objekte mit langfristig abgeschlossenen Mietverträgen erworben werden.

### Sehr erfahrenes Management



Das Management-Team der Habona Invest GmbH

Die Geschäftsführung verfügt über langjährige und umfangreiche Erfahrungen im Immobilien- und Investmentgeschäft. Gemeinsam wurde bisher ein **Transaktionsvolu-**

**men von mehr als 2 Mrd. €** betreut.

### Laufzeit / Rendite

Der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02 hat gemäß Kalkulation eine prognosegemäße Laufzeit von nur 5 Jahren nach Fondsschließung und stellt eine Vorsteuerrendite exklusive des Frühzeichnerbonus in Höhe von 7,21% p.a. in Aussicht.

### Verkauf und Revitalisierung

Bei dem Angebot der Habona Invest GmbH liegt der prognostizierte Verkaufsfaktor im fünften Jahr nur leicht über dem Einkaufsfaktor. Sämtliche in der Marktanalyse „Einzelhandelsimmobilienfonds Deutschland“ analysierten Beteiligungsangebote gehen von einer positiven Marktentwicklung aus.

### Fazit

Das Beteiligungsangebot „**Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02 GmbH & Co. KG**“ erfüllt den Wunsch der Anleger nach Sicherheit und einer soliden Kalkulation in besonderer Weise.

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

Gesamturteil: **sehr gut.**

**Auszugsanalyse**

**Habona Einzelhandelsimmobilien Fonds 02**

**Fonds-Eckdaten**

Anbieterin	Habona Invest GmbH		
Fondsgesellschaft	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02 GmbH & Co. KG		
Fondsmanagement	Habona Management 02 GmbH		
Asset Management	Habona Invest Asset Management GmbH		
Zielmarkt	Einzelhandelsimmobilien Deutschland		
Investitionsziel	Unechter Blindpool, neuwertige Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt Discounter, Vollversorgern sowie Nahversorgungszentren in Deutschland (15 Objekte im Planportfolio)		
Mieter / Garantin	Aldi, Lidl, REWE (Penny), EDEKA (Netto)		
Baujahr / Fertigstellung	Neubau oder ab 2009 sanierte Gebäude		
Fondsvolumen inkl. Agio	€ 42.975.516	(Objekt- und Beteiligungsgesellschaft)	
- Eigenkapital inkl. Agio	€ 15.775.000	36,71%	
- Fremdkapital	€ 27.200.516	63,29%	
Mindestbeteiligung	€ 5.000		
Agio	5%		
Gesamtausschüttung vor Steuern	141,09%		
<b>Vorsteuerrendite p.a.</b>	<b>7,21%</b> exklusive Frühzeichnerbonus		
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG		
Prospektdatum / erstmalige Kündigung / Laufzeit in Jahren	19.08.2011	31.12.2017	6,4
Beginn / Ende / Zeitraum Prognoserechnung in Jahren	31.12.2012	31.12.2017	5,0
Platzierungsgarantie / Garant	Nein		
Haftsumme	5,00%		

**SFO-Berechnungen und Parameter**

Substanzquote zu Fondsvolumen	85,81%		
Fondskosten Investitionsphase inkl. Agio	€ 2.755.192		
- zu Fondsvolumen inkl. Agio	6,41%		
- zu Eigenkapital inkl. Agio	17,47%		
Laufende Fondskosten p.a.	€ 114.337		
- zu Fondsvolumen inkl. Agio	0,27%		
<b>Einkaufsfaktor</b> ; Kaufpreis Fondsobjekt	<b>12,25</b>	€ 36.878.491	
<b>Verkaufsfaktor</b> ; Verkaufspreis Fondsobjekt	<b>12,60</b>	€ 39.638.351	
Ø-liche Jahreskaltmiete (Ø JKM); bei Verkauf	€ 3.026.885	€ 3.145.904	
Ø-liche Kaltmiete / qm / Monat; bei Verkauf	10,03	10,42	
Geplante vermietbare Fläche in qm	25.153		
Jahresbetriebskosten / qm; zu Ø JKM	€ 7,76	6,45%	
- davon: Instandhaltung / qm; zu Ø JKM in %	€ 2,41	2,00%	
- davon: Mietausfall / qm; zu Ø JKM in %	€ 0,60	0,50%	
- davon: Verwaltung / qm; zu Ø JKM in %	€ 4,76	3,95%	
Revitalisierungskosten	-	-	
Mietanpassung / Inflationserwartung p.a.	Wertsicherungsklausel, Erwartung Mietsteigerungen: einmalig 4,5% zum Fondslaufzeitende, Inflationserwartung: 2%		
Darlehensbedingungen / Anschlußzins p.a.	Kalkulation: 4,25% p.a., Zinsbindung wie Fondslaufzeit, Tilgung: 1,5%		
Zinssatz Liquidität vor Steuern p.a.	2,00%		


**Auszugsanalyse**

**Habona Einzelhandelsimmobilien Fonds 02**

**SFO-Urteil**

Stärken	Mietverträge laufen länger als die Fondslaufzeit, mit mehr als 2 Mrd. € betreuten Transaktionsvolumen weitreichendes Know-How beim Management vorhanden, Mindestanforderung an Investitionsobjekte: mind. 12 Jahre Mietvertrag, nach 2009 saniert oder fertiggestellt, etablierte Ankermieter, max. 25% des Fondsvolumens werden in den neuen Bundesländern investiert, erfolgsabhängige Vergütung (25% Komplementär : 75% Kommanditist), kurze Laufzeit, bereits 2 Immobilien für insgesamt 4,7 Mio. Euro angebunden, keine Projektentwicklungsrisiken, unabhängige Treuhand und Mittelverwendungskontrolle, Fachbeirat, geringe Haftsumme, zwei Objekte wurden bereits erworben, die Darlehenskonditionen liegen mit 3,80% 45 Basispunkte unter der Prognose
Schwächen	unechter Blind-Pool ABER sehr erfahrenes Management, das seine Expertise beim Vorgängerfonds bereits unter Beweis gestellt hat

**SFO-Investmentampel**

	 <p><b>sehr gut</b></p>
--	--

Kontakt	<a href="http://www.habona.de">http://www.habona.de</a>
---------	---

Quelle: Verkaufsprospekte, Nachträge; ohne unser Haftungsobligo; Irrtümer vorbehalten; © Seppelfricke & Co. Family Office AG

### Wichtiger Hinweis zur Seppelfricke & Co. Family Office AG Analyse

Die Seppelfricke & Co. Family Office AG (SFO AG) führt im Rahmen ihrer **Vermögensverwaltung mit Kapitalbeteiligungen** für institutionelle Investoren und vermögende Privatkunden 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 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 gutes bis gutes** Beteiligungsangebot.



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



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: mangelhaftes** Beteiligungsangebot.

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 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 einer unabhängigen Vermögensverwaltung in 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  
Kaiser-Wilhelm-Ring 27-29  
50672 Köln

T. 0221.5694 460  
F. 0221.5694 200

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

#### Newsletter:

Unter [www.sfo-ag.de](http://www.sfo-ag.de) können Sie unseren kostenlosen Analyse-Newsletter abonnieren.

#### Analyse-Abo:

Unter [abo@sfo-ag.de](mailto:abo@sfo-ag.de) können Sie unser Analyse-Abo bestellen.