DAS INVESTMENT.COM

24.01.2012 17:30

Geschlossener Fonds des Monats: Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02

Die Seppelfricke & Co. Family Office AG porträtiert bei DAS INVESTMENT.com geschlossene Fonds, die mit besonders solider Konzeption punkten. Diesmal: der aktuelle Einzelhandelsfonds von Habona Invest.

Lebensmittel-Discounter gehören zu den Schwerpunkten im Immobilien-Portfolio des Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02. Quelle: Fotolia

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

Dabei konnte der „Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02“ überzeugen und geht als Sieger aus der Vergleichsanalyse hervor. Der zweite Fonds von Habona Invest bietet Investoren die Möglichkeit, sich an einem Portfolio bestehend aus 15 Einzelhandelsimmobilien (geplantes Portfolio) zu beteiligen.

Die Besonderheit des Fonds liegt in seiner nur 5-jährigen Laufzeit und der Tatsache, dass die Mietverträge der Hauptmieter mit Laufzeiten von bis zu 15 Jahren weit über die geplante Fondslaufzeit hinaus laufen. Dem Sicherheitsbedürfnis der Anleger wird damit in besonderem Maße Rechnung getragen.

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

Der Fonds wurde als unechter (partieller) Blind-Pool konzipiert, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht alle Investitionsobjekte feststehen. Bisher wurden allerdings bereits drei Objekte mit langfristig abgeschlossenen Mietverträgen für insgesamt 6,32 Millionen Euro in das Immobilienportfolio aufgenommen.

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

Die Anforderungen an potenzielle Investitionsobjekte sind bei dem zweiten Fonds aus dem Hause „Habona Invest“ auf gleich hohem Niveau wie beim Vorgängerfonds:

1. Sämtliche Gebäude müssen nach 2009 fertig gestellt oder saniert worden sein / keine

Projektentwicklungsrisiken
2. Die Ankermieter müssen bonitätsstarke Unternehmen wie Rewe, Edeka, Aldi oder Lidl sein.
3. Der Einkaufsfaktor darf im Schnitt maximal das 12,25-Fache der Jahresnettokaltmiete betragen.
4. Die Mietverträge müssen bei Kauf eine Restlaufzeit von mindestens 12 Jahren aufweisen.

Die strikten Investitionskriterien reduzieren das Risiko des unechten Blind-Pools. Die Geschäftsführung verfügt über langjährige und umfangreiche Erfahrungen im Immobilien- und Investmentgeschäft. Gemeinsam wurde bisher ein Transaktionsvolumen von mehr als 2 Milliarden Euro betreut.

Der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02 hat gemäß Kalkulation eine prognosegemäße Laufzeit von nur fünf Jahren nach Fondsschließung und stellt eine Vorsteuerrendite exklusive des Frühzeichnerbonus in Höhe von 7,21 Prozent jährlich in Aussicht. Der Fremdkapitalzinssatz konnte mit 3,8 Prozent 45 Basispunkte besser als prognostiziert fixiert werden.

Beim Angebot der Habona Invest 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: Ein Beteiligungsangebot mit einem sehr ausgewogenen Chancen-Risiko-Verhältnis und guten langfristigen Erfolgsaussichten. Darum lautet unser Gesamturteil: sehr gut.

Eckdaten des Fonds: Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02

Objekt: Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien (insb. Discounter), Vollversorger und Nahversorgungszentren in Deutschland (geplant sind 15 Objekte)
Fondsvolumen (inkl. Agio): 42,98 Millionen Euro
Fremdkapital: 63,2 Prozent
Mindestbeteiligung: 5.000 Euro plus 5 Prozent Agio
Gesamtausschüttung (vor Steuern): 141,09 Prozent
Rendite p.a. (vor Steuern): 7,21 Prozent
Prognosezeitraum: 6,4 Jahre
Fondskosten Investitionsphase zu Eigenkapital (inkl. Agio): 17,47 Prozent
Laufende Fondskosten pro Jahr (zu Fondsvolumen inkl. Agio): 0,27 Prozent
Ende des Platzierungszeitraums: 30. April 2012