

ProCompare Newsletter 32/2011

Herzlich Willkommen zum 223. Newsletter der ProCompare GmbH

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen und Studieren der nachfolgenden Auswertung aus der Datenbank der ProCompare GmbH.

Die Übersichten erfüllen nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Anzeige: Frankfurt, 28.09.2011





Der 5 Jahre laufende Habona Fonds 02

EINFACH SOLIDE, ERTRAGREICH UND SO SICHER WIE DER TÄGLICHE BEDARF!

Mit dem Habona Fonds 02 führt Habona Invest GmbH das Erfolgskonzept des platzierten Vorgängers konsequent fort.

Im Fokus des Fonds stehen wie gehabt neue Einzelhandelsimmobilien, die langfristig – bis zu 15 Jahre – an deutsche Lebensmitteleinzelhändler mit erstklassiger Bonität wie zum Beispiel REWE (Penny), EDEKA (Netto), Lidl und Aldi vermietet sind.

Da der Fonds nur eine Laufzeit von 5 Jahren hat und die Mietverträge somit weit über die Fondslaufzeit hinaus bestehen, ist dem Sicherheitsbedürfnis unserer Anleger in höchstem Maße Rechnung getragen.

Highlights des Habona Fonds 02

- » Kurze Fondslaufzeit von nur 5 Jahren
- » Hohe Ausschüttung von 7,0 % p.a. (halbjährliche Auszahlung)
- » Gesamtrendite (IIP) inkl. Verkaufserlös von 7,3 % p.a.
- » Sicherer Cashflow durch langfristige Mietverträge mit extrem bonitätsstarken Mietern
- » Neue/neuwertige Immobilien mit modernen Flächenkonzepten
- » Inflationsschutz durch Kopplung der Mieten an den Lebenshaltungsindex
- » Diversifizierung durch verschiedene Regionen und Mieter

Anbieterin
Habona Invest GmbH

Kennedyallee 93
60596 Frankfurt am Main

E-Mail: info@habona.de
Telefon: +49 69 4500158-0

www.habona.de

Maßgeblich für eine Beteiligung ist ausschließlich der BaFin-gestattete Verkaufsprospekt, der auf www.habona.de zum Download bereitgehalten wird.

Mit freundlicher Empfehlung



Dipl. Ing. Peter Tamms
Geschäftsführender
Gesellschafter



Andreas Meißner
Projektleiter



Mathias Sachse
Leiter Research



Miriam Ruhland
Assistentin der
Geschäftsleitung

Aktuelle Zahlen zur ProCompare-Datenbank

Verzeichnete Initiatoren auf www.leistungsbilanzvergleich.de	1.519	(+ 4)
Verzeichnete Fonds auf www.leistungsbilanzvergleich.de	12.501	(+ 14)
Erfasste Prognosen zu den einzelnen Fonds	8.819	(+ 9)
Verzeichnete Presstexte im Pressetool	22.756	(+60)
Fonds mit kumulierten Ergebnissen per 31.12.2009	2.983	(+ 0)
Fondsvolumen der Fonds mit kumulierten Ergebnissen 2009	148.765.946.094 €	(+ 0 €)
Fonds mit kumulierten Ergebnissen per 31.12.2010	383	(+ 116)
Fondsvolumen der Fonds mit kumulierten Ergebnissen 2010	20.858.505.009 €	(+7.564.464.728 €)

Neu erfasste Leistungsbilanzen auf www.leistungsbilanzvergleich.de

Aktuell liegen die Leistungsbilanzen 2010 von Dr. Peters, ILG und KGAL zur Erfassung vor.		
Carl Büttner	Leistungsbilanz 2010	ProCompare Standard erfüllt
Enertrag	Leistungsbilanz 2010	erweiterter ProCompare Standard erfüllt
HEH	Leistungsbilanz 2010	Datenaktualisierung
Jamestown	Leistungsbilanz 2010	erweiterter ProCompare Standard erfüllt
König + Cie.	Leistungsbilanz 2010	ProCompare Standard erfüllt
Projekt GFU	Leistungsbilanz 2010	ProCompare Standard teilweise erfüllt *
RWB	Leistungsbilanz 2010	ProCompare Standard nicht erfüllt *

* Einige Fonds sind nicht auswertbar, da es bei dieser Art von Fonds keine Prognosedaten gibt.

Neu erfasste Prognosen auf www.leistungsbilanzvergleich.de

<u>Aquila Capital</u>	<u>Bürgersolaranlagen Wiesbaden</u>	<u>projekt21plus</u>
SolarInvest 05	MSW Mein Solar Wiesbaden	Bioenergiehof Buckow 02
<u>Swiss Invest Group</u>		
Swiss Multi Asset GE		
Swiss Multi Asset VW		

Neues vom Markt der Geschlossenen Fonds

Die nachfolgende Tabelle berücksichtigt alle uns bekannt gewordenen Fonds, die seit dem letzten Newsletter platziert wurden, beziehungsweise sich in Konzeption oder Emission befinden :

Fonds in Konzeption	Fonds in Emission	Fonds in Realisierung
Bouwfonds REIM - Holland 01	Aquila Capital - SolarInvest 05	GEBAB - Bridge Fonds 01
Energiehandlung - Sonnenstrom beta	Swiss Invest Group - Swiss Multi Asset GE	HEH - HEH Valencia
Fondshaus Bayern - Developmentfonds 01	Swiss Invest Group - Swiss Multi Asset VW	Umweltbank - Genussrechte 2011
SVF - Sachwertbeteiligung 05	WealthCap - Private Equity 15	Vega-Reederei - MS Vega Venus
Telefunken Solar - Telefunken Solar 23	WealthCap - Private Equity 16	
Wölbern Invest - Frankreich 05		

Rating- und Analyseübersicht

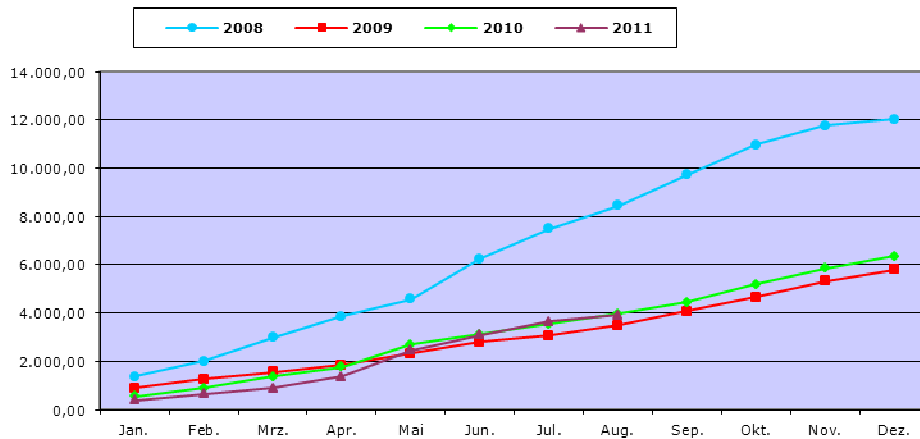
Nachfolgende Tabelle listet die aktuellen Rating- und Analyseergebnisse der letzten Wochen sortiert nach Fonds auf:

Initiator	Fonds	Analyst	Ergebnis
Conti	MS Conti Tansanit	fondstelegramm	neutral
Deutsche Fonds Concept	IPP Inst. Prop. Partners Fund 01	Check	1,4 (BP)
Habona	Immobilienfonds 02	fondstelegramm	positiv
Hamburg Trust	FORum - Park Office	kapitalmarkt-intern	neutral
HEH	HEH Barcelona	Scope	A
Hesse Newman Capital	Classic Value 04	Scope	BBB+
HIH	Development Fund 01 PP	fondstelegramm	noch neutral
Jamestown	Jamestown 27	Scope	BBB+
KGAL	InfraClass Energie 06	Scope	BBB+
MPC	Deutschland 10	kapitalmarkt-intern	negativ
Paribus Capital	Renditefonds 17 Pinneberg	Scope	A-
Real I.S.	Bayernfonds Australien 07	TKL	***** (Note: 1,98)

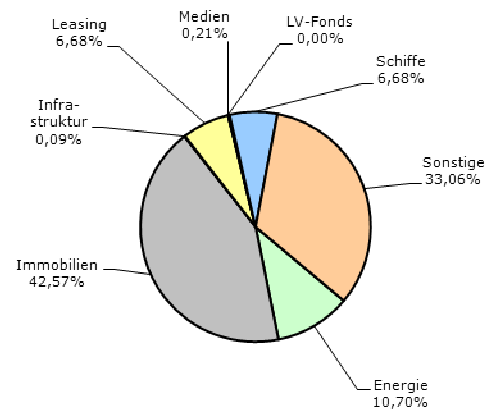
Eigenkapitalvolumen 2011

Die nachfolgenden Graphiken stellen das Eigenkapitalvolumen der Neuemissionen / Platzierungen im Vergleich von 2008, 2009, 2010 und 2011 dar. Des Weiteren sehen Sie eine Aufschlüsselung nach Sparten des kumulierten Eigenkapitalvolumens sowie den Vergleich nach Sparten bezogen auf das Jahr 2011 per Monatsultimo.

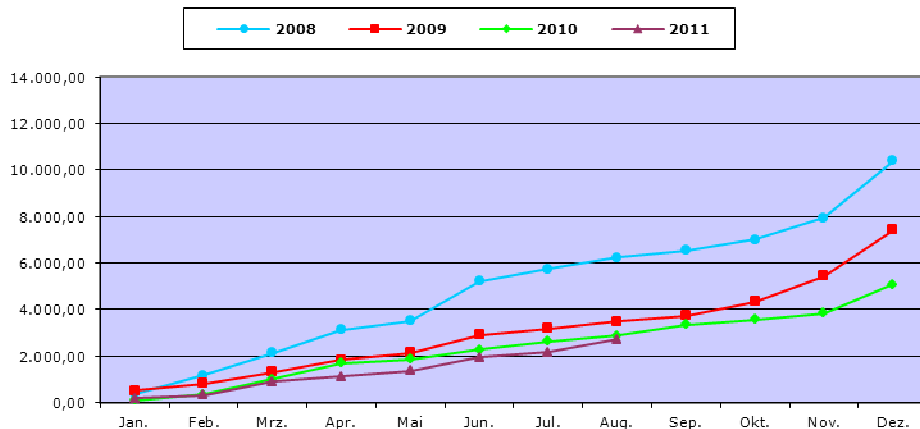
Neuemissionen in Mio. €



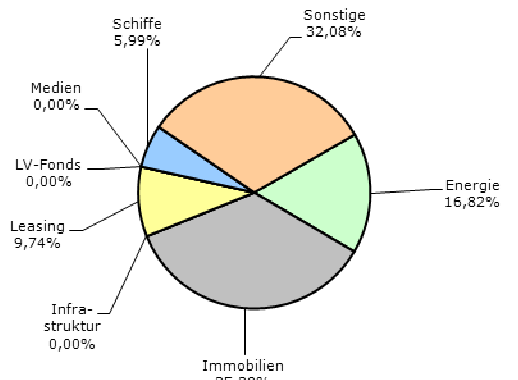
Aufteilung der Neuemissionen nach Sparten



Platziertes Eigenkapitalvolumen in Mio. €



Aufteilung des platzierten Eigenkapitalvolumen nach Sparten



Kumuliert platziertes Eigenkapital per Stichtag nach Sparten

	aktueller Stand	Stand per 31.08.2010	Differenz	in %
Energie	396.520.000 €	173.270.000 €	223.250.000 €	128,85%
Immobilien	1.152.030.000 €	1.038.380.000 €	113.650.000 €	10,94%
Infrastruktur	0 €	27.200.000 €	-27.200.000 €	< 100 %
Leasing	232.560.000 €	347.900.000 €	-115.340.000 €	-33,15%
LV-Fonds	0 €	0 €	0 €	0,00%
Medien	0 €	0 €	0 €	0,00%
Schiffe	128.625.000 €	443.800.000 €	-315.175.000 €	-71,02%
Sonstige	797.820.000 €	864.900.000 €	-67.080.000 €	-7,76%
Alle	2.707.555.000 €	2.895.450.000 €	-187.895.000 €	-6,49%

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%		
Vorsteuerrendite p.a.	7,21% 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%		
Einkaufsfaktor ; Kaufpreis Fondsobjekt	12,25	€ 36.878.491	
Verkaufsfaktor ; Verkaufspreis Fondsobjekt	12,60	€ 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

		sehr gut
--	---	-----------------

Kontakt	http://www.habona.de
---------	---

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
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.