

ProCompare Newsletter 24/ 2012

Herzlich Willkommen zum 259. 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, 17.10.2012



Nominiert
2012

Management
Performance

Habona Einzelhandelsfonds 03

HOHE SICHERHEIT, KURZE LAUFZEIT, STARKE SUBSTANZ



*Der Spezialist für
geschlossene Immobilienfonds*



Habona Invest GmbH | Kennedyallee 78 | 60596 Frankfurt | Telefon: +49 69 4500158-0

www.habona.de

Mit freundlicher Empfehlung

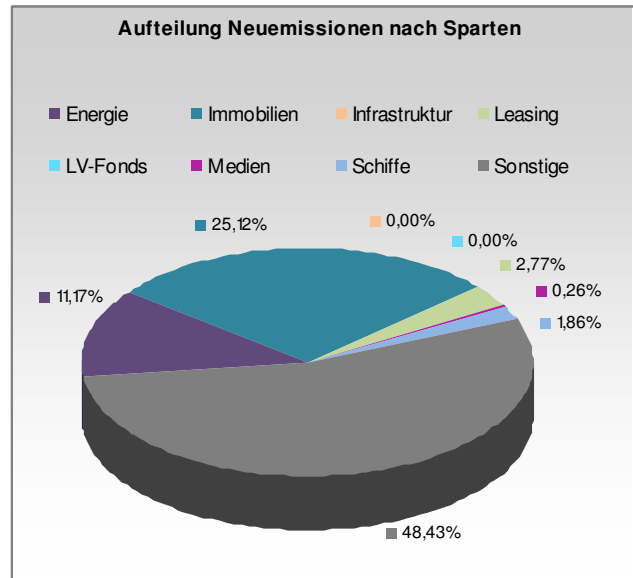
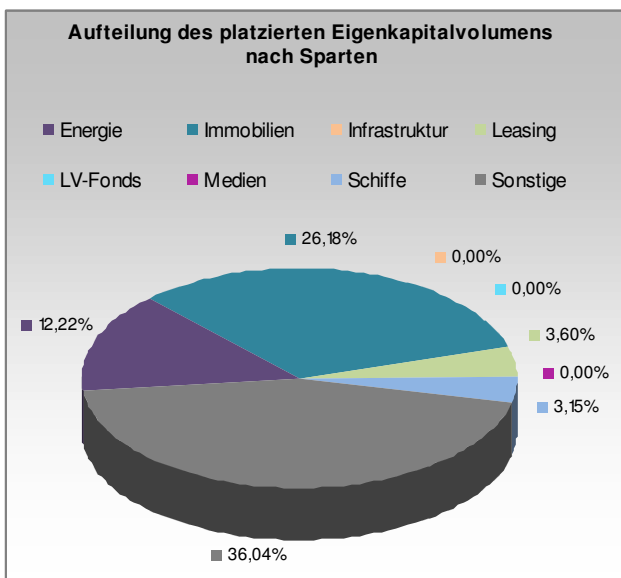
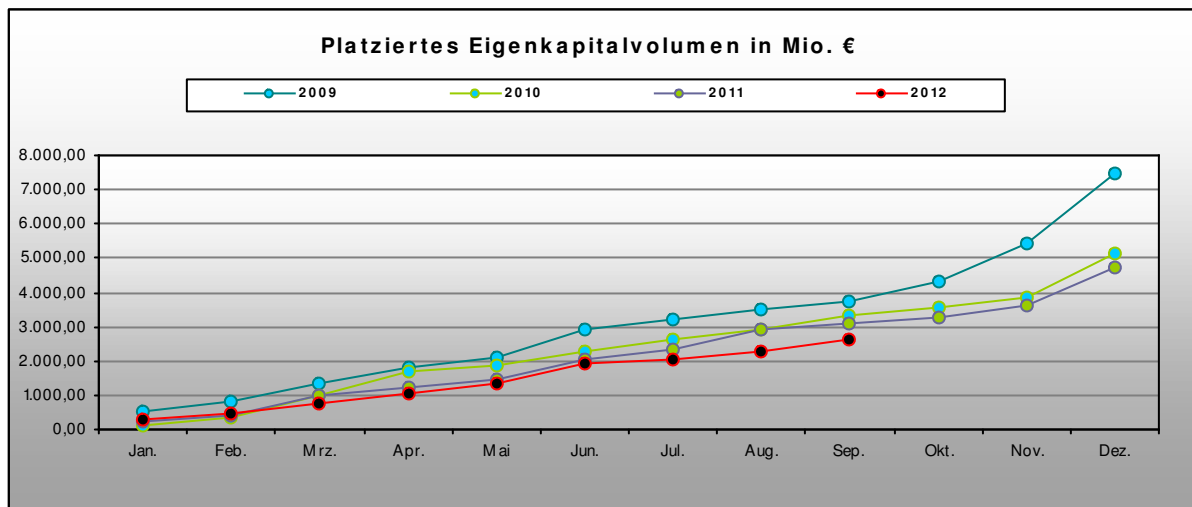
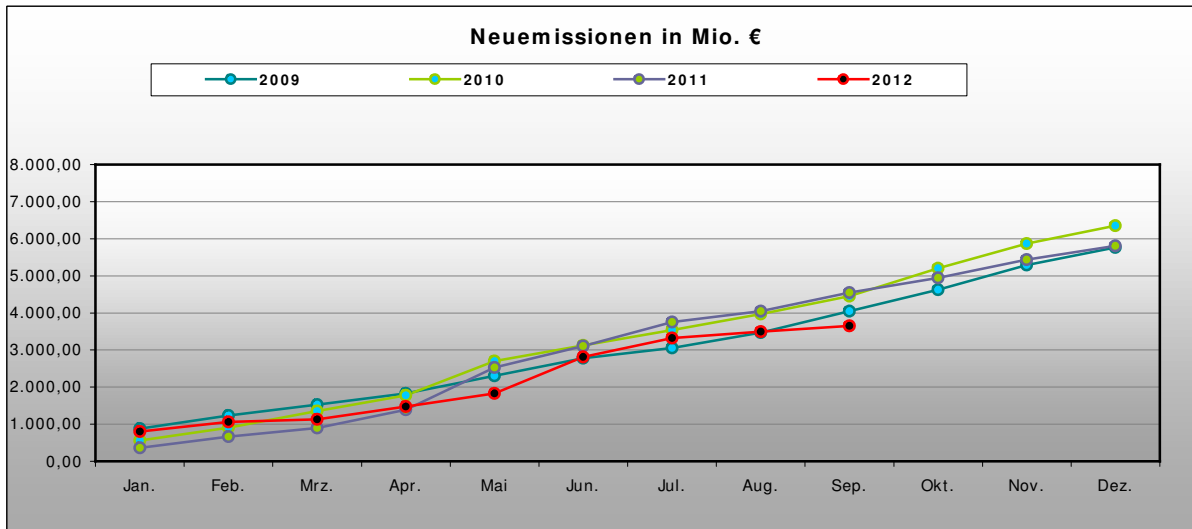
Dipl. Ing. Peter Tamms
Geschäftsführender
Gesellschafter

Mathias Sachse
Leiter Research

Miriam Ruhland
Assistentin der
Geschäftsleitung

Eigenkapitalvolumen 2012

Die nachfolgenden Graphiken stellen das Eigenkapitalvolumen der Neuemissionen / Platzierungen im Vergleich von 2009, 2010, 2011 und 2012 dar. Des Weiteren sehen Sie eine Aufschlüsselung nach Sparten des kumulierten Eigenkapitalvolumens sowie den Vergleich nach Sparten bezogen auf das Jahr 2012 per Monatsultimo.



Kumuliert platziertes Eigenkapital per Stichtag nach Sparten in Teuro

Kumuliert platziertes Eigenkapital per Stichtag nach Sparten in TEuro				
	aktueller Stand	Stand per 30.09.2011	Differenz	in %
Energie	335.320 €	433.060 €	-97.740 €	-22,57%
Immo Inland	718.175 €	932.720 €	-214.545 €	-23,00%
Immo Ausland	516.170 €	316.760 €	199.410 €	62,95%
Infrastruktur	0 €	0 €	0 €	0,00%
Leasing	98.710 €	280.140 €	-181.430 €	-64,76%
Medien	0 €	0 €	0 €	0,00%
Schiffe	86.390 €	174.765 €	-88.375 €	-50,57%
Sonstige	988.720 €	966.340 €	22.380 €	2,32%
Alle	2.743.485 €	3.103.785 €	-360.300 €	-11,61%

Aktuelle Zahlen zur ProCompare-Datenbank

Verzeichnete Initiatoren auf www.leistungsbilanzvergleich.de	1.600	(+ 1)
Verzeichnete Fonds auf www.leistungsbilanzvergleich.de	12.680	(+ 14)
Erfasste Prognosen zu den einzelnen Fonds	8.995	(+ 15)
Verzeichnete Presstexte im Pressetool	23.420	(+ 7)
Fonds mit kumulierten Ergebnissen per 31.12.2009	3.058	(+ 0)
Fondsvolumen der Fonds mit kumulierten Ergebnissen 2009	151.885.800.750 €	(+ 0 €)
Fonds mit kumulierten Ergebnissen per 31.12.2010	2.816	(+ 0)
Fondsvolumen der Fonds mit kumulierten Ergebnissen 2010	134.794.551.752 €	(+ 0 €)
Fonds mit kumulierten Ergebnissen per 31.12.2011	1.148	(+ 330)
Fondsvolumen der Fonds mit kumulierten Ergebnissen 2011	76.695.870.557 €	(+ 16.878.777.775 €)

Neu erfasste Leistungsbilanzen auf www.leistungsbilanzvergleich.de

Aktuell liegen die Leistungsbilanz 2011 von Conti, Dr. Peters, GEBAB, HCI, HHSI und Nordcapital zur Erfassung vor.		
Briese Schifffahrt	Leistungsbilanz 2011	ProCompare Standard nicht erfüllt
BVT	Leistungsbilanz 2011	ProCompare Standard erfüllt
CH2	Leistungsbilanz 2011	ProCompare Standard nicht erfüllt
Chorus	Leistungsbilanz 2011	ProCompare Standard nicht erfüllt
GSI	Leistungsbilanz 2011	erweiterter ProCompare Standard erfüllt
Hannover Leasing	Leistungsbilanz 2011	ProCompare Standard erfüllt
Hansa Treuhand	Leistungsbilanz 2011	ProCompare Standard erfüllt
HIH	Leistungsbilanz 2011	ProCompare Standard erfüllt
Lloyd Fonds	Leistungsbilanz 2011	erweiterter ProCompare Standard erfüllt

Neu erfasste Prognosen auf www.leistungsbilanzvergleich.de

Energy Capital Invest	IMMAC	Internet Stars
US Öl- und Gasfonds 15	Fachklinik Hilchenbach	Internet Stars 01

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
CMO - CMO Global Resources	Albuch-Wind - Bürgerwind Frauenmark	Chorus - CleanTech Portfolio
Hamburg Trust - shopping edition 03	Albuch-Wind - Bürgerwind Geroldshausen	CMO - Capital Premium Fonds 02
IBC - Bürgersolarpark Jura Solarparks	ECI - US Öl- und Gasfonds 15	Hesse Newman - Classic Value 03
INP - 15. Deutsche Pflege Mitte	IMMAC - Fachklinik Hilchenbach	Raiffeisen Windpark Saterland 01
	Internet Stars - Internet Stars 01	
	Lacuna - Windpark Trogen 02	
	Real I.S. - Bayernfonds Deutschland 24	

Rating- und Analyseübersicht

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

Initiator	Fonds	Analyst	Ergebnis
Aquila	SolarInvest 07	Scope	A+
Artprojekt Wohnungsbau	Wohnbaufonds Berlin-Potsdam	Kapital Markt-intern	negativ
asuco	asuco 03 Zweitmarktfonds	Scope	A-
Fidura	Rendite Sicherheit Plus Ethik 04	G.U.B.	++
Leonidas Associates	Leonidas Associates 10	fondstelegramm	negativ
Luana Capital	LCF Blockheizkraftwerke Deutschland	Kapital Markt-intern	neutral
Max Bögl	maxwind 01	Kapital Markt-intern	negativ
MCE Schiffskapital	MCE 09 Sternenflotte Flex	Scope	A-
publity Investor	publity Performance Fonds 04	Kapital Markt-intern	positiv
SachsenFonds	Deutschland-Fonds 05	Kapital Markt-intern	negativ
Selfmade Capital	Caribbean 08	fondstelegramm	negativ

Deutsches Institut für Kapitalanlagen

Arbeitspapier zur wirtschaftlichen Plausibilitätsprüfung

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03 GmbH & Co. KG

Stand: 28.05.2012

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03

Stand: 28.05.2012

(1) Fondsdaten		Seite im Prospekt	persönlich geprüft
Anbieterin	Habona Invest GmbH	S. 7, 49	
Emittentin / Fondsgesellschaft	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03 GmbH & Co. KG	S. 7, 9	
Fondsmanagement	Habona Management 03 GmbH	S. 50	
Asset Management	Habona Invest Asset Management GmbH	S. 44, 46, 52	
Zielmarkt	Einzelhandelsimmobilien Deutschland	S. 7, 9	
Investitionsziel / Geschäftstätigkeit	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 m ² bis ca. 6.000 m ² investieren. Geplant ist der Aufbau eines Portfolios mit ca. 20 Immobilienobjekten.	S. 7, 9, 44	
Beteiligungsart	Mittelbar als Treugeber oder als Direktkommanditist	S. 9	
Fachbeirat	Dr. Thomas Herr, Thomas Ertl, Hans Christian Schmidt	S. 46, 47	
Investitionsgrundsätze	Mehrfach im Prospekt dargestellt	S. 41, 42, 44, 45	
Mittelverwendungskontrolle	REVISIO GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	S. 31, 54	
Fondsvolumen inkl. Agio	€ 59.488.329 € 1.000.000 Agio	S. 61	
- Eigenkapital inkl. Agio	€ 21.025.000 35,34%	S. 58, 61, DIK-Berechnungen	
- Fremdkapital	€ 38.463.329 64,66%	S. 61, DIK-Berechnungen	
Mindestbeteiligung	€ 5.000	S. 10	
Agio	5,0%	S. 10, 13	
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	S. 136, 147	

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03

Stand: 28.05.2012

(1) Fondsdaten		Seite im Prospekt	persönlich geprüft	
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“).		S. 10	
Gesamtausschüttung vor Steuern	142,00%		S. 72	
Vorsteuerrendite p.a.	6,16%	Exklusive Frühzeichnerbonus, inkl. 5% Agio; ohne Agio: 7,0%	DIK-Berechnungen	
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb gem. § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG		S. 15	
Zeichnungsschluss (geplant)	30. April 2013, Verlängerung bis zum 31. Dezember 2013 möglich .		S. 10	
Prospektdatum / erstmalige Kündigung / Laufzeit in Jahren	04.05.2012	31.12.2018	Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen.	S. 7, 92
Beginn / Ende / Prognosezeitraum in Jahren	31.12.2012	31.12.2018	6,0	S. 68, 92
Platzierungsgarantie / Garant	Nein			
Haftsumme	5,00%		S. 16	
Totalverlustrisiko	Mehrfach im Prospekt genannt		S. 19, 20, 24, 30, 32	
Rückabwicklung	Grundsätzlich möglich		S. 103	
Investitionsquote zu Fondsvolumen inkl. Agio	86,38%	Inkl. Liquiditätsreserve Fonds- und Gesellschaft(en)	S. 61, DIK-Berechnungen	
Substanzquote zu Fondsvolumen inkl. Agio	85,88%	Exkl. Liquiditätsreserve Fonds- und Gesellschaft(en)	S. 61, DIK-Berechnungen	
Fondskosten Investitionsphase inkl. Agio	€ 4.424.416		S. 66, DIK-Berechnungen	
- zu Fondsvolumen inkl. Agio	7,44%		DIK-Berechnungen	
- zu Eigenkapital inkl. Agio	21,04%		DIK-Berechnungen	

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03

Stand: 28.05.2012

(2) DIK-Berechnungen und Parameter			Seite im Prospekt	persönlich geprüft
Laufende Fondsverwaltungskosten p.a.	€ 126.369	Pos. 5, 13, 17 zu Prognosezeitraum	S. 68, DIK-Berechnungen	
- zu Fondsvolumen inkl. Agio	0,21%		DIK-Berechnungen	
Baujahr / Fertigstellung	Ausschließlich Neubauten ab Fertigstellungsjahr 2009 oder in ab 2009 sanierte Immobilienobjekte.		S. 9	
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).		S. 9, 44	
Anfängliche Mieteinnahme p.a. / bei Verkauf	€ 4.086.909	€ 4.291.459	S. 68, DIK-Berechnungen	
Mietsteigerung / Wertsicherungsklausel	Einmaliger Anstieg der Mieten um 5% der ursprünglichen Jahresnettokaltmiete im Jahr 2018.		S. 69	
Kaufpreis Einzelhandelsimmobilie	€ 51.086.367		S. 61, 68	
Verkaufspreis Einzelhandelsimmobilien	€ 54.072.386	Differenz: € 2.986.019 14,91% des KK ohne Agio	S. 68, DIK-Berechnungen	
Einkaufsfaktor	12,50		S. 69, DIK-Berechnungen	
Verkaufsfaktor	12,60		S. 69, DIK-Berechnungen	
Mietausfallwagnis in € p.a. / in % der JNKM	€ 20.435	0,50%	S. 68	
Bewirtschaftungskosten p.a.	€ 294.257	7,20%	S. 68	
- davon: Grundsteuer	€ 122.607	3,00%	S. 71, DIK-Berechnungen	
- davon: Gebäudeversicherungen	€ 28.608	0,70%	S. 71, DIK-Berechnungen	
- davon: Gebäudebewirtschaftung	€ 61.304	1,50%	S. 71, DIK-Berechnungen	
- davon: laufende Instandhaltung	€ 81.738	2,00%	S. 71, DIK-Berechnungen	
Objektbezogene Verwaltung	€ 167.563	4,07%	S. 71	
Darlehensbedingungen / Anschlusszins p.a.	4,0% p.a. bei 100%-iger Auszahlung und einer Tilgung in Höhe von 1,5% p.a.		S. 71	
Verzinsung Liquiditätsreserve p.a.	2,0%		S. 69	


Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03

Stand: 28.05.2012

(3) DIK-Kommentar

Kommentar	Unechter Blind-Pool (S. 43), da ein Startportfolio vorhanden ist (S. 43); wirtschaftliche Prognoserechnung im Prospekt detailliert dargestellt (S. 57-81); die Rendite für die Anleger wird aus den im Verhältnis zum Kaufpreis hohen laufenden Mieterträgen und einem in der Regel vorhandenen Wertsteigerungspotenzial, das sich in den Verkaufserlösen widerspiegeln wird, erwartet. (S. 42-43); 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
Kontakt	www.habona.de

(4) Urteile anderer Analysehäuser / Medien

Feri	---
Fonds & Co.	gut
fondstelegramm	neutral
G.U.B.	---
Kapitalmarkt intern	positiv
Scope	---
Seppelfricke	 sehr gut
TKL	---
Umweltfinanz	---

(5) Ergebnis der Prüfung (bitte ankreuzen)

<input type="checkbox"/>	Das vorliegende Beteiligungsangebot ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten plausibel.
<input type="checkbox"/>	Das vorliegende Beteiligungsangebot ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten <u>nicht</u> plausibel.
<input type="checkbox"/>	Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot ist keine wirtschaftliche Plausibilitätsprüfung durchführbar.

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03

Stand: 28.05.2012

(6) Risikohinweise / Prospektprüfung

Auf die mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken wird auf den Seiten 19 - 33 im Verkaufsprospekt hingewiesen. Eine eigenständige Prospektprüfung wurde durchgeführt.

Ort, Datum

Stempel Berater / Finanzdienstleistungsinstitut

Unterschrift

(7) Anmerkungen / Notizen

weitere Datenquellen: ProCompare GmbH

Leitfaden zur Geeignetheitsprüfung gem. § 31 Abs. 4 und 4a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) und § 16 Abs. 1 der Finanzanlagenvermittlungs-verordnung (FinVermV)

Durch die Klassifizierung Geschlossener Fonds als Finanzinstrument gem. § 1 Abs. 11 KWG sind Wertpapierdienstleistungsunternehmen (Vermögensverwaltungen, Banken, Sparkassen und Haftungsdächer) ab dem 01.06.2012 zu einer sog. „Geeignetheitsprüfung“ gem. § 31 Abs. 4 und 4a WpHG verpflichtet.

Gewerbliche Finanzanlagenvermittler gem. § 34 f Gewerbeordnung (GewO) müssen im Fall der Anlageberatung gem. § 16 Abs. 1 FinVermV ebenfalls eine Geeignetheitsprüfung vornehmen. Diese beinhaltet auch eine wirtschaftliche Plausibilitätsprüfung.

Der alleinige Verweis auf eine extern durchgeführte Plausibilitätsprüfung oder auf die Existenz eines IDW S4-Gutachtens führt jedoch nicht zu einer Enthaftung des Finanzdienstleisters oder Finanzanlagenvermittlers und entbindet ihn im Rahmen der Anlageberatung nicht von einer eigenständigen Prüfung.

Das Deutsche Institut für Kapitalanlagen hat daher ein „Arbeitspapier zur wirtschaftlichen Plausibilitätsprüfung“ entwickelt, um den internen Prüfprozess zu optimieren.

Das Arbeitspapier enthält unter (1) [Fondsdaten](#) u. a. Informationen über die Geschäftstätigkeit der Emittentin, die prognostizierte Gesamtausschüttung, zur prognostizierten Rendite innerhalb des Prognosezeitraumes.

Unter (2) [DIK-Berechnungen und Parameter](#) werden neben der Substanzquote auch die initialen und die jährlichen Kosten (TER) der Vermögensanlage dargestellt. Diese Angaben sind zur Beurteilung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des vorliegenden Beteiligungsangebotes geeignet.

Unter (3) [DIK-Kommentar](#) wird auf das Fondskonzept, die Prognoserechnung und die Leistungsbilanz des Anbieters eingegangen.

Unter (4) [Urteile anderer Analysehäuser](#) werden die Meinungen und Ratings anderer Marktteilnehmer zusammengetragen und übersichtlich dargestellt.

Unter (5) [Ergebnis der Prüfung](#) sollte nach der persönlichen Überprüfung der obigen Angaben das Ergebnis Ihres Prüfprozesses stehen. Handelt es sich um einen sogenannten Blind Pool und enthält der Verkaufsprospekt keine detaillierte Prognoserechnung, ist in der Regel keine wirtschaftliche Plausibilitätsprüfung durchführbar. Sollte das Fondskonzept nahezu identisch mit dem der Vorgängerfonds sein, kann unter Umständen mithilfe einer aussagekräftigen Leistungsbilanz (Track Record) eine Beurteilung durchführbar sein.

Bei einem Blind Pool oder Semi Blind Pool und einer detaillierten Prognoserechnung ist hingegen eine Plausibilitätsprüfung möglich. Auch hier kann der Blick auf die Leistungsbilanz unterstützend sein.

Zur leichteren Beurteilung werden z. B. bei Immobilienfonds zudem die Wertänderungsrendite, die Einkaufs- und Verkaufsfaktoren, die anfängliche Miete und bei Verkauf pro m², die Revitalisierungskosten, etc. ausgewiesen.

[Inhaltsübersicht](#)

Vorsteuerrendite p. a.

Rendite p. a.

Laufende Fondsverwaltungskosten

Investitionsquote / Substanzquote

Wertänderungsrendite

Vorsteuerrendite p. a.

siehe Rendite p. a.

Rendite p. a.

$$\text{Rendite p. a.} = \frac{\text{Gesamtausschüttung in \%} - (100\% + \text{Agio in \%})}{\text{Prognosezeitraum in Jahren}}$$

Diese vereinfachte Renditeberechnung verteilt alle Ausschüttungen gleichmäßig auf den Prognosezeitraum. Der Zeitpunkt der Ausschüttung bleibt unberücksichtigt.

Die Methode des internen Zinsfußes berücksichtigt hingegen die Zeitpunkte des Rückflusses / der Ausschüttung und geht von der Prämisse aus, dass dieses zurück geflossene Kapital zum gleichen Zins (interner Zinsfuß der Zahlungsreihe) wieder angelegt werden kann.

Beide Methoden haben Stärken und Schwächen. Sie führen zum Teil zu erheblich anderen Ergebnissen.

Laufende Fondsverwaltungskosten

Unter diesem Begriff werden alle laufenden Fondsverwaltungskosten zusammengefasst, welche sich auf die „Fonds-Hülle“ beziehen und nicht direkt das Investitionsgut selbst betreffen.

Typische Laufende Fondsverwaltungskosten sind:

Komplementärvergütung, Haftungsvergütung, Vergütung des geschäftsführenden Kommanditisten, Management-Gebühren, Vergütung der Fondsverwaltung, Treuhandvergütung, Steuerberatungs-, Wirtschaftsprüfer-, Abschluss-, Rechtsberatungskosten, Dienstleistungsgebühren, Bestandsprovisionen.

Eine anfängliche, einmalige Treuhandvergütung, z. B. für die Einrichtung der Treuhandverwaltung und die Mittelverwendungskontrolle, sofern sie nur in der Investitionsphase stattfindet, zählen nicht zu den laufenden Fondskosten.

Kosten für die Verwaltung / Bewirtschaftung des Investitionsgutes, wie z. B. Instandhaltung, Mietausfallwagnis, Facility Management, Zins und Tilgung fallen ebenfalls nicht in die Kategorie der laufenden Fondsverwaltungskosten.

Eine einmalige Vergütung für den Verkauf des Investitionsgutes am Ende des Prognosezeitraums wird wegen der Einmaligkeit ebenfalls nicht zu den laufenden Fondsverwaltungskosten gezählt werden. Gleiches gilt für eine Erfolgsbeteiligung am Verkaufserlös.

Investitionsquote

Die Investitionsquote ist definiert als (Brutto-)Kaufpreis für das Investitionsgut im Verhältnis zum Fondsvolumen inkl. Agio. Im Gegensatz zur Substanzquote werden die Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten) und die Liquiditätsreserve berücksichtigt.

$$\text{Investitionsquote} = \frac{(\text{Netto-})\text{Kaufpreis} + \text{Nebenkosten} + \text{Liquidität}}{\text{Fondsvolumen inkl. Agio}}$$

Alternativ kann die Investitionsquote auch als Differenz zwischen Fondsvolumen inkl. Agio abzüglich Fondskosten in der Investitionsphase inkl. Agio zu Fondsvolumen inkl. Agio berechnet werden.

$$\text{Investitionsquote} = \frac{\text{Fondsvolumen inkl. Agio} - \text{Fondskosten Investitionsphase inkl. Agio}}{\text{Fondsvolumen inkl. Agio}}$$

Substanzquote

Die Substanzquote ist in dem Arbeitspapier zur wirtschaftlichen Plausibilitätsprüfung eng definiert als (Netto-)Kaufpreis oder als Anschaffungskosten ohne Anschaffungsnebenkosten (Steuern, Gebühren) und Liquiditätsreserve im Verhältnis zum Fondsvolumen inkl. Agio.

$$\text{Substanzquote} = \frac{(\text{Netto-})\text{Kaufpreis}}{\text{Fondsvolumen inkl. Agio}}$$

Wertänderungsrendite

Die Wertänderungsrendite gibt an, wie viele Prozentpunkte der Gesamtausschüttung auf eine Wertsteigerung des Investitionsgutes zurückzuführen sind.

Beispiel: Kaufpreis der Immobilie: € 10 Mio., Verkaufspreis der Immobilie: € 12,5 Mio., Eigenkapital ohne Agio: € 5 Mio., Gesamtausschüttung: 160%, Prognosezeitraum: 10 Jahre.

$$\text{Wertänderungsrendite} = \frac{12,5 - 10}{5} = 50\%$$

Subtrahiert man nun die Wertänderungsrendite von der prognostizierten Gesamtausschüttung, reduziert sich die Gesamtausschüttung auf 110%. Abzüglich des eingesetzten Eigenkapitals ohne Agio i.H.v. 100% errechnet sich eine jährliche lineare Rendite i.H.v. 1%. Ein Großteil der prognostizierten jährlichen linearen Rendite i.H.v. 6% ist somit auf die Wertsteigerung der Immobilie zurückzuführen.