



Habona Invest

Kurzer Shoppingfonds

Seinen ersten Publikumsfonds schickt das neue Emissionshaus **Habona Invest** ins Rennen. Zeichner beteiligen sich mit dem „Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01“ an einem Portfolio aus Nahversorgungszentren. Der Kurzläufer mit einer Kapitalbindung von nur fünf Jahren strebt eine Rendite von acht Prozent pro Jahr vor Steuern an. Der Fonds rechnet mit einem Mittelrückfluss von 142 Prozent. Anleger sind ab 10.000 Euro plus fünf Prozent Agio dabei.

Kalkulation: Zu den geplanten 15 Millionen Euro Eigenkapital kommt Fremdkapital in gleicher Höhe. Getilgt wird zögerlich, bis zum Ende der Zinsbindung im Jahr 2021 keine zehn Prozent. Da bei Immobilien abseits der Topstandorte eine Kostenverlagerung auf den Mieter und Neuvermietungen schwieriger sind, sind die Instandhaltungskosten mit jährlich fünf Prozent der Jahresmiete höher als beim Vorgängerfonds.

Kosten: Die Investitionsquote mit 88,12 Prozent des Gesamtaufwandes ist nicht beäussendend, aber in Ordnung. Zu zahlende Maklercourtage kann auch Engel & Völkers-Partnern zufließen – das sorgt für gute Laune in der Gruppe, weniger bei den Anlegern. Von den Kaufpreisen erhält die Engel & Völkers Capital AG weitere 1,85 Prozent, außerdem für das Asset Management jährlich 2,25 Prozent der Jahresnettomiete und 30 Prozent des jährlichen Cash Flows oberhalb des Prognosewertes.

Gesamterfolg und Exit: Ab 2012 kalkuliert der Prospekt mit jährlich um 1,75 Prozent steigenden Mieteinnahmen, aus denen die Ausschüttungen von zunächst zwei Prozent, ab 2011 von vier Prozent, steigend bis auf 5,75 Prozent vor Steuern generiert werden. Der Gesamtmittelrückfluss inklusive des Verkaufserlöses zum 14,08-fachen der dann geltenden Jahresmiete soll rund 155 Prozent nach Abgeltungs- und vor Einkommensteuer betragen. All das ist wegen des Blind Pools nur beispielhaft.

Meiner Meinung nach: Ihre unstrittige Wohnimmobilienkompetenz lässt sich Engel & Völkers recht großzügig entlohnen, insbesondere im Falle eines überplanmäßigen Cash Flows, der jährlich berechnet wird. Im Unterschied zu Wettbewerbern muss diese nicht eingekauft werden. Günstiger ist der Fonds dennoch nicht. Für die Bequemlichkeit gegenüber einem eigenständigen Investment in Wohnimmobilien muss der Fondszeichner einiges springen lassen, profitiert im Gegenzug jedoch von der Marktkenntnis und Vermietungserfahrung der Gruppe.

Stephanie von Keudell



SKYCLASS 53 – EIN FLUGZEUGFONDS ZUM ABHEBEN

Das Beteiligungsangebot KGAL SkyClass 53 ist die Fortsetzung unserer erfolgreichen Reihe von Flugzeugfonds mit Regionalflugzeugen. Investitionsobjekte sind drei marktgängige Regionalflugzeuge vom Typ EMB 195 LR des brasilianischen Herstellers Embraer. Mieter der Flugzeuge ist Flybe, die größte regionale Low-Cost-Airline

Europas. Der Fonds bietet eine solide Investition in Sachwerte. Neben der kurzen Laufzeit von rund acht Jahren überzeugt das Angebot mit halbjährlichen attraktiven Ausschüttungen in Höhe von 8 % p.a. Typisch KGAL: Performance mit Substanz! – Informieren Sie sich und rufen Sie uns an unter Tel. 089 64143-427.