

Marktanalyse Einzelhandelsimmobilien Deutschland	Habona Einzelhandelsimmobilien Fonds 02 Stand: 14.10.2011	Hanseatic Wertstrategie Stand: 14.10.2011	ACTIBA Immobilien Süddeutschland Stand: 14.10.2011	NGF Einzelhandelsfonds Deutschland 1 Stand: 24.11.2011
--	--	--	---	---

Fonds-Eckdaten

Anbieterin	Habona Invest GmbH	Hanseatic Kapitalpartner GmbH, ein Unternehmen der Hanseatic Group	ACTIBA FONDS AG	Next Generation Funds München GmbH
Fondsgesellschaft	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02 GmbH & Co. KG	Hanseatic Wertstrategie GmbH & Co. KG	ACTIBA Fonds GmbH & Co. Immobilien Süddeutschland KG	Einzelhandelsfonds Deutschland 1 GmbH & Co. KG
Fondsmanagement	Habona Management 02 GmbH	Hanseatic Wertstrategie Beteiligung GmbH	ACTIBA Fonds Management GmbH	Die NGF Beteiligung GmbH und die NGF Verwaltung GmbH
Asset Management	Habona Invest Asset Management GmbH	Hanseatic Asset Management GmbH	ACTIBA Fonds Management GmbH	IAMV Immobilien Asset Management Verwaltung GmbH
Zielmarkt	Einzelhandelsimmobilien Deutschland	Einzelhandelsimmobilien Deutschland	Einzelhandelsimmobilien Deutschland	Einzelhandelsimmobilien Deutschland
Investitionsziel	Neuwertige Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt Discounter, Vollversorgern sowie Nahversorgungszentren in Deutschland (15 Objekte im Planportfolio)	12 zum Zeitpunkt der Übernahme bereits errichtete oder in der Realisierung befindliche Einzelhandelsimmobilien in Nahversorgungszentren in ganz Deutschland, 5 Objekte wurden bereits gekauft, 10 Objekte wurden durch die Hanseatic Group entwickelt und sind fast vollständig vermietet	5 schlüsselfertige Einzelhandelsimmobilien in Ebersbach, Gaggenau, Mutlangen, Naila und Ulm-Donaustetten (alle Süddeutschland), ca. 40 Mieter auf 43.200 m2 Fläche	Objektgesellschaft 1 hat bereits Kaufverträge über insgesamt zehn Immobilien an unterschiedlichen Standorten in Bayern, Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und im Saarland abgeschlossen
Mieter / Garantin	Aldi, Lidl, REWE (Penny), EDEKA (Netto)	Penny, Netto, Edeka, Lidl, Schlecker, Rewe, Tedi, Rossmann, dm, KiK, Hol'Ab, prozentualer Anteil der Hauptmieter an den Mietflächen und Mieteinnahmen des jeweiligen Objektes: 82,36%	U.a. Deichmann, Takko Modemarkt, REWE, Sparda Bank, Penny, Mietzahlungen ab 2013	Rewe, Lidl, Wasgau, Netto und Penny mit hohen Bonitätsratings
Baujahr / Fertigstellung	Neubau oder ab 2009 sanierte Gebäude	Zwischen 2008 und 1. Quartal 2011	Baujahr 2008-2012	Baujahr 2008-2012
Fondsvolumen inkl. Agio	€ 42.975.516 (Objekt- und Beteiligungsgesellschaft)	€ 40.285.000	€ 51.782.000 (Objekt- und Beteiligungsgesellschaft)	€ 65.876.001 (Objekt- und Beteiligungsgesellschaft)
- Eigenkapital inkl. Agio	€ 15.775.000 36,71%	€ 19.005.000 47,18%	€ 17.179.000 33,18%	€ 30.527.726 46,34%
- Fremdkapital	€ 27.200.516 63,29%	€ 21.280.000 52,82%	€ 34.603.000 66,82%	€ 35.348.275 53,66%
Mindestbeteiligung	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 5.000
Agio	5%	5%	5%	5%
Gesamtausschüttung vor Steuern	141,09%	193,10%	147,84%	182,20% ImmoWachstum
Vorsteuerrendite p.a.	7,21% exklusive Frühzeichnerbonus	8,00%	5,35%	5,51%
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 EStG und Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 EStG	Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Kommanditisten), Einkünfte aus Kapitalvermögen (Stille Beteiligte)
Prospektdatum / erstmalige Kündigung / Laufzeit in Jahren	19.08.2011 31.12.2017 6,4	13.10.2010 31.12.2021 11,2	05.11.2010 31.12.2018 8,2	29.07.2011 31.12.2026 15,4
Beginn / Ende / Zeitraum Prognoserechnung in Jahren	31.12.2012 31.12.2017 5,0	31.12.2010 31.12.2021 11,0	01.01.2011 31.12.2018 8,0	01.01.2013 31.12.2026 14,0
Platzierungsgarantie / Garant	Nein	Ja	Ja, über 15,5 Mio. EUR durch die ACTIBA FONDS AG	Nein
Haftsumme	5,00%	1,00%	1,00%	10,00%

SFO-Berechnungen und Parameter





Substanzquote zu Fondsvolumen	85,81%	88,07%	88,25%	73,01%
Fondskosten Investitionsphase inkl. Agio	€ 2.755.192	€ 2.785.000	€ 3.813.080	€ 14.957.745
- zu Fondsvolumen inkl. Agio	6,41%	6,91%	7,36%	22,71%
- zu Eigenkapital inkl. Agio	17,47%	14,65%	22,20%	49,00%
Laufende Fondskosten p.a.	€ 114.337	€ 136.783	€ 590.500	€ 373.639
- zu Fondsvolumen inkl. Agio	0,27%	0,34%	1,14%	0,57%
Einkaufsfaktor; Kaufpreis Fondsobjekt	12,25 € 36.878.491	12,90 € 35.477.246	13,51 € 45.700.000	12,59 € 48.096.433

Verkaufsfaktor; Verkaufspreis Fondsobjekt	12,60	€ 39.638.351	12,40	€ 38.250.404	13,25 (Basis 2019)	€ 45.576.000	11,59	€ 51.216.000
Ø-liche Jahreskaltmiete (Ø JKM); bei Verkauf	€ 3.026.885	€ 3.145.904	€ 2.852.254	€ 3.084.710	€ 4.012.000	€ 3.382.000	€ 4.052.914	€ 4.420.000
Ø-liche Kaltmiete / qm / Monat; bei Verkauf	10,03	10,42	10,24	11,08	7,74	6,52	13,51	14,73
Geplante vermietbare Fläche in qm	25.153		23.208		43.200		25.002	
Jahresbetriebskosten / qm; zu Ø JKM	€ 7,76	6,45%	€ 5,64	4,59%	€ 8,56	9,22%	---	11,80%
- davon: Instandhaltung / qm; zu Ø JKM in %	€ 2,41	2,00%	€ 2,34	1,90%	€ 1,55	1,67%	---	6,50%
- davon: Mietausfall / qm; zu Ø JKM in %	€ 0,60	0,50%	€ 2,07	1,68%	€ 4,61	4,96%	---	1,00%
- davon: Verwaltung / qm; zu Ø JKM in %	€ 4,76	3,95%	€ 1,23	1,00%	€ 2,41	2,59%	---	4,30%
Revitalisierungskosten	---		---		---		€ 1.536.682	
Mietanpassung / Inflationserwartung p.a.	Wertsicherungsklausel, Erwartung Mietsteigerungen: einmalig 4,5% zum Fondslaufzeitende, Inflationserwartung: 2,0%		Bei Änderung des CPI um 10% werden die Mieten um 50% bis 100% angepasst, die Mieter haben teilweise bis zu fünf Freijahre, Inflationserwartung 2,11%		Bei Änderung des CPI um 10% werden die Mieten um 65% bis 100% angepasst, die Mieter haben teilweise bis zu vier Freijahre, Inflationserwartung 2%		es wurde im Jahr 2011 eine Inflationsrate von 1,5 %, im Jahr 2012 eine Inflationsrate von 2,0 % und ab 2013 eine Inflationsrate von 2,25 % p. a. unterstellt	
Darlehensbedingungen / Anschlusszins p.a.	Kalkulation: 4,25% p.a., Zinsbindung wie Fondslaufzeit, Tilgung: 1,5%		4,32% bis 31.01.2021, prognostizierter Anschlusszinssatz: 4,5%, Tilgung: 2% nach einem tilgungsfreien Jahr, erstmals fällig am 31.01. 2012		Zinsfestschreibung: 4%, Tilgung 2,5% p.a.		Objektgesellschaft 1: Tranche 1: 6-Monats-EURIBOR mit Trigger-Rate zzgl. Marge von 1,9 % p. a. (gefixter Zinssatz für 2. Halbjahr 2011: 3,677 % p. a.), Tilgung: 2,5% p.a., Zinsbindung bis zum 02.01.2018, Tranche 2: 6,00 % p. a., Zinsbindung bis zum 31.12.2022, Tilgung: 6 % p. a. (bezogen auf die Restvaluta zum 02.01.2018) zzgl. ersparter Zinsen bis 31.12.2022, Sondertilgung der Restvaluta zum 31.12.2022 in Höhe von 5.803.099 €	
Zinssatz Liquidität vor Steuern p.a.	2,00%		2,00%		1% brutto bis 2012, dann 1,5%		2,5% ab 2013	

SFO-Urteil

Stärken	Mietverträge 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 Darlehensbedingungen liegen mit 3,80% 45 Basispunkte unter der Prognose	Standort - Gutachten für alle Objekte bekräftigen Rentabilität, kein Fertigstellungsrisiko (Übernahme der Objekte in die Fondsgesellschaft erfolgt ausschliesslich schlüsselfertig), Hanseatic Group zeichnet Kommanditkapital in Höhe von EUR 500.000 und gewährleistet somit eine Interessengleichheit mit dem Anleger, Rücklagen für Leerstand gebildet, geringe laufende Verwaltungskosten	Ausgewogener Mietermix	Ausgewogener Mietermix, Revitalisierungskosten wurden berücksichtigt
Schwächen	unechter Blind-Pool ABER sehr erfahrenes Management, das seine Expertise beim Vorgängerfonds bereits unter Beweis gestellt hat	Relativ hoher Einkaufsfaktor, mögliche Interessenskonflikte durch personelle Verpflichtungen und Investition in Immobilien aus eigener Entwicklung, Anschlussfinanzierungsrisiko (Anschlusszinssatz), denn Zinsfestschreibung läuft 1 Jahr vor Fondslaufzeitende aus, Erstlingswerk ABER die Muttergesellschaft Hanseatic Group hat mehrjährige Erfahrungen in der Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilienprojekten	Geringe Rendite, hohe Risiken, hoher Einkaufsfaktor, entsprechend den mit den Veräußerern geschlossenen Erwerbsverträgen ist die Haftung der Verkäufer für Sachmängel sowie für Gewährleistungen weitgehend ausgeschlossen (Baumängelrisiko), zugunsten der Veräußerer wurde vereinbart, dass diese selbst oder durch von ihnen zu benennende Dritte die Dächer der Immobilien der Objekt-gesellschaften zum Betrieb von Photovoltaikanlagen unentgeltlich für einen Zeitraum von 21 Jahren nutzen können, Interessenskonflikte (S. 23 VP), Sonderkündigungsrechte der Ankermieter bei Flächenunterschreitungen und/oder Insolvenz der Fondsgesellschaft, Fertigstellungsrisiko	Geringe Substanzquote, sehr hohe initiale Kosten, Rückabwicklungsrisiko, in diesem Falle Vertragsstrafe in Höhe von 6 Monatsmieten, keine unabhängige Treuhand, das Objekt Haßloch wurde von 1966 bis 1972 als Gemeindemüllplatz genutzt, und ist im Altlastenregister geführt, zudem wird auf dem Grundstück eine Shell-Tankstelle betrieben, Anschlussvermietungs- und Finanzierungsrisiko

SFO-Investmentampel

	 sehr gut	 befriedigend	 ausreichend	 ausreichend
--	---	---	--	--

Kontakt	www.habona.de	www.hanseatic-kapitalpartner.com	www.actiba.de	www.ngf-gmbh.de
---------	--	--	--	--

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