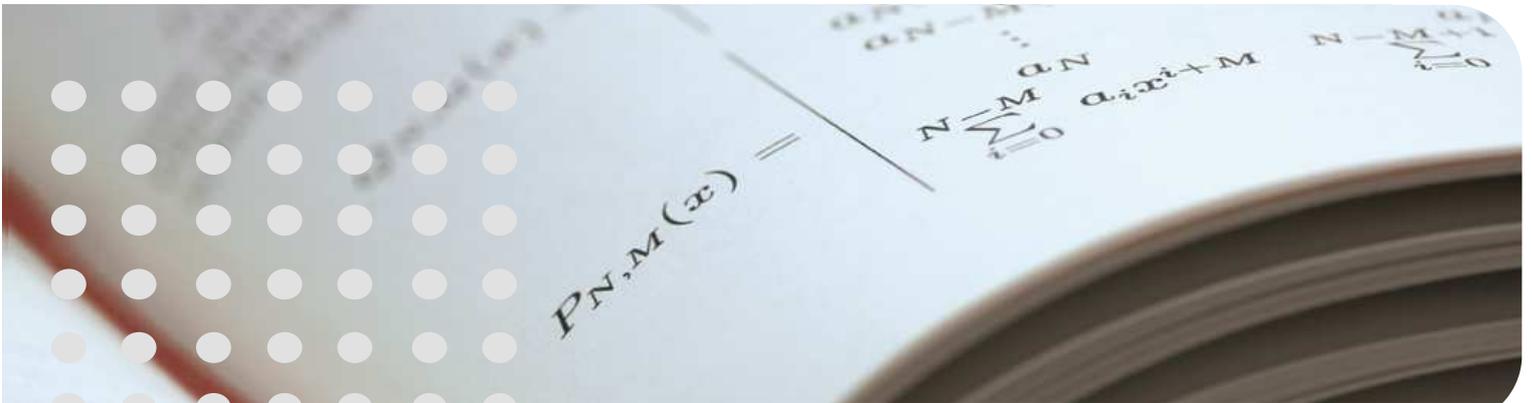


KURZANALYSE

- HABONA Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06

Beteiligungsanalyse



TKL.FONDS
GESELLSCHAFT FÜR FONDSCONCEPTION UND -ANALYSE MBH

Kurzanalyse: HABONA Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06

Diese Kurzanalyse stellt lediglich einen Auszug aus einer detaillierten Langanalyse dar. Diese Unterlagen enthalten nicht die vollständigen Informationen bzgl. der dargestellten Beteiligung. Für die vollständige Information ist der Verkaufsprospekt heranzuziehen, den Sie in der Regel über den Initiator beziehen können. TKL.Fonds selber erbringt lediglich die Wertpapiernebenendienstleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen im Sinne des § 2 Abs. 3a Nr. 5 WpHG in Ansehung geschlossener Fonds. TKL.Fonds ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. TKL.Fonds hat aber freiwillig aus Gründen der Transparenz eine Langanalyse erstellt, die den Transparenzvorgaben gem. § 34b WpHG i. V. m. der Finanzanalyseverordnung (FinAnV) genügt. Diese Langanalyse ist über TKL.Fonds erhältlich. Um die Aussage und Ergebnisse dieser Kurzanalyse nachvollziehen und einordnen zu können, wird die Lektüre der Langanalyse ausdrücklich empfohlen. Als Datenbasis für die Analyse dienen Angaben der Fondsinitiatoren in den Fondsprospekten sowie Angaben aus Quellen weiterer Dritter. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Angaben zeichnen die Fondsinitiatoren und die weiteren veröffentlichten Dritten ausschließlich sich selbst verantwortlich. Die Analyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei der Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt.

Allgemeine Daten der Beteiligung

Fondsbezeichnung	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Initiator	Habona Invest GmbH
Investitionsobjekt	Mittelbare Investition in Einzelhandelsimmobilien in Deutschland
Datum der Prospektaufstellung	1. September 2017
Analysedatum	6. November 2017
Schließung des Fonds	spätestens zum 30. Juni 2019
Dauer der Gesellschaft	bis fünf Jahre nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2024
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 5% der Pflichteinlage
Währung des Fonds	EUR
Mindestzeichnungssumme in EUR*	10.000
Einzahlungstermine	
nach Annahme	100% der Pflichteinlage zzgl. 5% Agio
Eigenkapital ohne Agio in TEUR	50.025
Agio in % des einzuwerbenden Kapitals	5,0%
Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	110.000
Anmerkungen:	-

Initiator

Erfahrung	
Anzahl platzierter Fonds	6
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	398,3
Anzahl platzierter Real Estate Private Equity Fonds	6
Durchschnittliches Volumen platzierter Real Estate Private Equity Fonds in Mio. EUR	66,4
Performance bereits aufgelegter Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	0 unter Plan, 3 im Plan, 0 über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	0 unter Plan, 3 im Plan, 0 über Plan
Note	2,00
Anmerkungen:	
* 1. November 2017	

Kurzanalyse: HABONA Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06

Fondskonzeption

Kapitalverwaltungsgesellschaft	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Prospektprüfungsbericht	vorhanden
Steuerliche Konzeption	gewerblich, Betriebsstätte in Deutschland
Steuergutachten / Auskunft Finanzamt	Bestandteil des Prospektprüfungsberichts
Platzierungsgarantie*	nicht vorhanden
Für das Zustandekommen des Fonds erforderliche Mindestplatzierung	k.A.
Eigene Beteiligung des Initiators und des Fondsmanagements in % des Eigenkapitals	0,05%

Durch die Einbindung einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft wird das Risiko von Interessenkonflikten verringert. Darüber hinaus ist die Geschäftsführung des Fonds nach eigenen Angaben persönlich beteiligt und geht mit der Vorfinanzierung der Fondsgründungskosten persönlich ins Risiko.

Konzeptionelle Besonderheiten:

Die Anleger erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Es besteht grundsätzlich ein Steuerrechtsänderungsrisiko durch geänderte Steuergesetze, neue Erlasse und Verordnungen.

Die Anleger beteiligen sich über die Fondsgesellschaft an Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Somit weist das Beteiligungsangebot den für Real-Estate-Private-Equity-Fonds typischen Blind-Pool-Charakter auf.

Note

2,15

Anmerkungen:

*Nach Aussage des Initiators waren zum Zeitpunkt der Analyseerstellung bereits 3 Mio. EUR Eigenkapital platziert. Somit ist sichergestellt, dass der Fonds zustandekommt. Eine Platzierungsgarantie erscheint nicht mehr notwendig.

Investitionsobjekt

Angestrebte Arten der Zielobjekte	100% Core
Angestrebte Diversifikation auf Zielobjekte	ca. 25 Objekte
Angestrebte Immobilienarten	Einzelhandel
Angestrebte Regionen und Länder	alle deutsche Bundesländer; max. 30% in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Brandenburg
Blind-Pool-Charakter	100% der Zielobjekte sind in Verhandlung

Beurteilung der Zielobjekte, in die investiert werden soll

Konkrete Investitionsobjekte stehen noch nicht fest. Allerdings befinden sich derzeit mehr als 75 Zielobjekte mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 269 Mio. EUR in der Ankaufsprüfung. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit eingeschränktem Blind-Pool-Charakter.

Intensive Prüfung der Zielobjekte durch das Management des Fonds	vorhanden
Kann das Fondsmanagement von den Investitionskriterien abweichen?	nein
Sind Projektentwickler, mit denen die Fondsgesellschaft zusammenarbeiten wird, bekannt?	nein
Berichterstattung an die Anleger über die Investitionsaktivitäten und die Entwicklung der Projekte	jährliche Abschlüsse sowie laufend über Newsletter und die Internetseite des Initiators

Beurteilung des Investitionsprozesses des Fonds

Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Die Anforderung, dass eine Ankaufsbewertung vor jeder Investition durchgeführt werden muss, erhöht die Wahrscheinlichkeit eines wirtschaftlichen Erfolgs. Die Anleger werden im Rahmen des Jahresberichts über den Fondsgeschäftsverlauf informiert. Eine unterjährige Berichterstattung an die Anleger findet über Newsletter und die Internetseite des Initiators statt.

Note

1,95

Anmerkungen:

-

Kurzanalyse: HABONA Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06

Ankaufsprozess

<u>Management des Fonds</u>	
Fondsmanagement	Habona Management 06 GmbH, HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Projektentwicklungserfahrung des Fondsmanagements	sehr erfahren
Wird das Fondsmanagement von externen Partnern unterstützt?	ja
Namentlich genannte externe Partner	Unternehmensbeirat
<u>Beurteilung des Ankaufsprozesses</u>	
<p>Für das Management der Fondsgesellschaft sind die Habona Management 06 GmbH als Komplementärin und die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständig. Die Habona-Gruppe ist von der KVG mit umfangreichen Beratungsdienstleistungen in der Investitions-, Betriebs- und Veräußerungsphase beauftragt. Der geschäftsführende Gesellschafter der Habona Invest GmbH Herr Johannes Palla weist über 30 Jahre Erfahrung im Immobilienbereich auf. In Akquisition und Asset Management können das Management und der Gesellschafterkreis einen Track Record mit einem Gesamtvolumen von ca. 4,7 Mrd. EUR vorzeigen. Habona wird zusätzlich durch einen dreiköpfigen Unternehmensbeirat mit einer langjährigen Immobilienexpertise in den jeweiligen technischen, juristischen und kaufmännischen Spezialgebieten unterstützt.</p> <p>Insgesamt scheint der Fonds über ein sehr erfahrenes Management im Ankaufsprozess zu verfügen.</p>	
Note	1,75
Anmerkungen: -	

Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

<u>Investitionsphase</u>	
Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve in % des Fondsvolumens	95,40%
Fondskosten in der Investitionsphase ohne Agio in % des Eigenkapitals ohne Agio	9,90%
Fondskosten in der Investitionsphase zzgl. Agio in % des Eigenkapitals inkl. Agio	14,19%
<u>Betriebsphase</u>	
Variable Fondskosten in der Betriebsphase p.a. in % des Nettoinventarwertes*	max. 1,44%
<u>Ergebnisverteilung</u>	
<p>Zunächst erhalten die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlage zzgl. Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5,0% bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt. Anschließend hat die KVG Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 40% aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.</p>	
Note	2,30
<p>Anmerkungen: *Die gesamten laufenden Kosten pro Jahr können maximal 1,44% p.a. des Nettoinventarwertes des AIF zuzüglich den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen betragen. Allerdings kann die Fondsgesellschaft die darin enthaltene Umsatzsteuer im Rahmen des Vorsteuerabzugs geltend machen. Dadurch würden die Kosten sinken.</p>	

Kurzanalyse: HABONA Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06

Gesamtbeurteilung und Rating

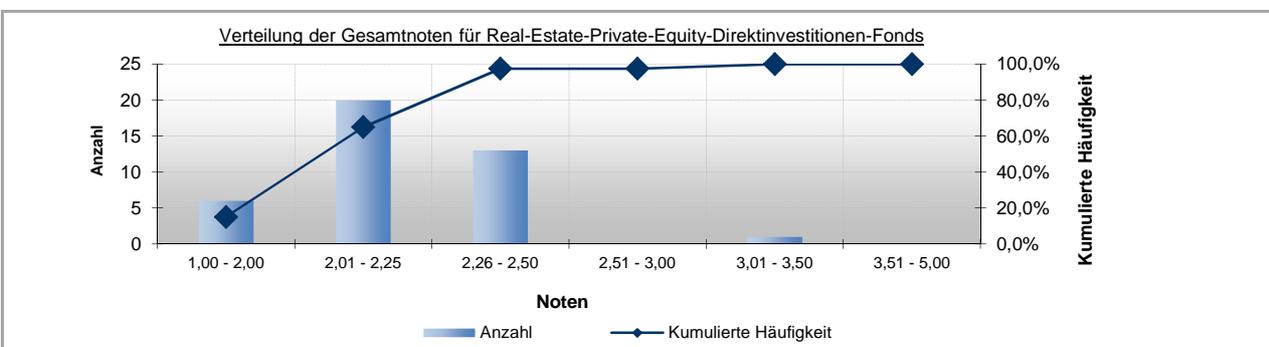
Zusammenfassung

Die Anleger beteiligen sich über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft, die mittelbar oder unmittelbar in voraussichtlich ca. 25 Einzelhandelsimmobilien in Deutschland investiert. Es befinden sich derzeit mehr als 75 Zielobjekte mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 269 Mio. EUR in der Ankaufsprüfung. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit eingeschränktem Blind-Pool-Charakter. Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Die Anforderung, dass eine Ankaufsbewertung vor jeder Investition durchgeführt werden muss, erhöht die Wahrscheinlichkeit eines wirtschaftlichen Erfolgs. Eine unterjährige Berichterstattung an die Anleger findet über Newsletter und die Internetseite des Initiators statt.

Für das Management der Fondsgesellschaft sind die Habona Management 06 GmbH als Komplementärin und die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständig. Die Habona-Gruppe ist von der KVG mit umfangreichen Beratungsdienstleistungen in der Investitions-, Betriebs- und Veräußerungsphase beauftragt. Die geschäftsführenden Gesellschafter und der Gesellschafterkreis der Habona Invest GmbH weisen über 30 Jahre Erfahrung im Immobilienbereich auf. Habona wird zusätzlich durch einen dreiköpfigen Unternehmensbeirat mit einer langjährigen Immobilienexpertise in den jeweiligen technischen, juristischen und kaufmännischen Spezialgebieten unterstützt.

Die Fondskosten in der Investitionsphase sowie in der Betriebsphase sind unterdurchschnittlich.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes Angebot mit einem in der Projektentwicklung sehr erfahrenen Fondsmanagement, das über sehr ausgeprägtes Immobilien-Know-how verfügt.



Noten und Rating			Rating der Beteiligung	
Initiator	(15,0%)	2,00	★★★★★★	Sehr gut oder Top 10%
Fondskonzeption	(15,0%)	2,15	★★★★★	Gut
Investitionsobjekt	(27,5%)	1,95	★★★★	Platzierungsfähig
Ankaufsprozess	(27,5%)	1,75	★★★	Uninteressant
Kosten und Ergebnis	(15,0%)	2,30	★	Mangelhaft
Gesamtnote		1,99	★★★★★★	Rating

