

Kurzanalyse: Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07

TKL Analysen erbringt lediglich die Wertpapiernebendienstleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen. TKL Analysen ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. Als Datenbasis für die Kurzanalyse dienen Angaben der Initiatoren in den Verkaufsprospekten sowie Angaben aus Quellen weiterer Dritter. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Angaben zeichnen die Initiatoren und die weiteren veröffentlichten Dritten ausschließlich sich selbst verantwortlich. Die Kurzanalyse 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

Bezeichnung des Fonds	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Initiator	Habona Invest GmbH
Investitionsobjekt	Mittelbare Investition in Einzelhandelsimmobilien in Deutschland
Datum der Prospektaufstellung	25. Februar 2020
Analysedatum	13. Juli 2020
Ende der Platzierungsfrist	spätestens zum 30. Juni 2021
Dauer der Gesellschaft	bis elf Jahre nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2032
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich
Währung des Fonds	EUR
Mindestzeichnungssumme in EUR	10.000
Einzahlungstermine	
nach Annahme	100% der Pflichteinlage zzgl. Agio
Gesamtvolumen ohne Agio in TEUR	92.500
Agio in % des einzuwerbenden Kapitals	5,0%
Gesamtvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	95.000
Anmerkungen:	-

Zusammenfassung und Rating

Die Anleger beteiligen sich über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft, die mittelbar oder unmittelbar in voraussichtlich ca. 20 Einzelhandelsimmobilien in Deutschland investiert. Es befinden sich derzeit 25 Zielobjekte mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 115 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 07 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 sind unterdurchschnittlich, in der Betriebsphase sind die Fondskosten marktüblich.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes Angebot mit einem im Ankauf sehr erfahrenen Management, das über sehr ausgeprägtes Immobilien-Know-how verfügt.

Rating



★★★★★	Sehr gut
★★★★	Gut
★★★	Platzierungsfähig
★★	Uninteressant
★	Mangelhaft

Kurzanalyse: Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07

Initiator

Erfahrung	
Anzahl platzierter Fonds	7
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	603,4
Anzahl platzierter Real Estate Private Equity Fonds	7
Performance bereits aufgelegter Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	0 unter Plan, 4 im Plan, 0 über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	0 unter Plan, 4 im Plan, 0 über Plan

Die Habona Invest GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main wurde 2009 gegründet und ist auf Alternative Investments im Bereich Immobilien spezialisiert. Habona verwaltet aktuell ein Immobilienvermögen von ca. 470 Mio. EUR. Die Gründer des Initiators Herr Johannes Palla und Herr Roland Reimuth verfügen nach eigenen Angaben über eine 30-jährige Expertise in Ankauf, Due Diligence, Finanzierung, Management und Verkauf großer Wohn- und Gewerbeportfolien in Deutschland sowohl im institutionellen als auch im privatwirtschaftlichen Immobiliengeschäft. In Akquisition und Asset Management kann das Management einen Track Record mit einem Gesamtvolumen von ca. 4,7 Mrd. EUR aufweisen. Bislang hat Habona sieben Fonds in den Bereichen Einzelhandel und Kindertagesstätten platziert. Vier Fonds laufen planmäßig. Der Habona Einzelhandelsfonds 01 wurde nach Ablauf der fünfjährigen Fondslaufzeit erfolgreich aufgelöst. Die Anleger erzielten eine Kapitalmehrung in Höhe von insgesamt 31%. Die Immobilien der Einzelhandelsfonds 02 und 03 wurden im Jahr 2018 verkauft. Gemäß der vorläufigen Schlussabrechnung ist für die Anleger mit einer Vermögensmehrung in Höhe von 59% (EHF 02) bzw. 49% (EHF 03) zu rechnen. Das vorliegende Angebot ist der achte Real-Estate-Private-Equity-Fonds des Initiators.

Teilrating



Anmerkungen:

* Leistungsbilanz 2019

Konzeption

Kapitalverwaltungsgesellschaft	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Prospektprüfungsbericht	vorhanden
Steuerliche Konzeption	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Platzierungsgarantie	nicht vorhanden
Eigene Beteiligung des Initiators und des Managements in % des Gesamtvolumens	0,03%

Konzeptionelle Besonderheiten:

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

Die Anleger beteiligen sich über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft investiert mittelbar oder unmittelbar in voraussichtlich ca. 20 Einzelhandelsimmobilien. Verwahrstelle ist die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA. Die Gesellschaft ist bis elf Jahre nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2032 errichtet. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung ist nicht möglich. Eine Platzierungsgarantie ist nicht vorhanden. Eine wesentliche Eigenbeteiligung des Managements, die potenzielle Interessenskonflikte grundsätzlich abschwächt, besteht nicht. Durch die Einbindung einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft wird das Risiko von Interessenkonflikten allerdings verringert. Darüber hinaus ist die Geschäftsführung des Fonds persönlich beteiligt und geht mit der Vorfinanzierung der Fondsgründungskosten persönlich ins Risiko. Ein Prospektprüfungsbericht ist vorhanden.

Insgesamt entspricht die Konzeption des Angebots dem erforderlichen Standard.

Teilrating



Anmerkungen:

-

Kurzanalyse: Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07

Investitionsobjekt

Angestrebte Arten der Zielobjekte	100% Core
Angestrebte Diversifikation auf Zielobjekte	ca. 20 Objekte
Angestrebte Immobilienarten	Einzelhandel
Angestrebte Regionen und Länder	alle deutsche Bundesländer; max. 40% in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Brandenburg
Blind-Pool-Charakter	100% der Zielobjekte sind in Verhandlung
<u>Beurteilung der Zielobjekte, in die investiert werden soll</u> Konkrete Investitionsobjekte stehen noch nicht fest. Allerdings befinden sich derzeit mehr als 25 Zielobjekte mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 115 Mio. EUR in der Ankaufsprüfung. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit eingeschränktem Blind-Pool-Charakter.	
Intensive Prüfung der Zielobjekte durch das Management der Vermögensanlage	vorhanden
Kann das Management der Vermögensanlage von den Investitionskriterien abweichen?	nein
Berichterstattung an die Anleger über die Investitionsaktivitäten und die Entwicklung der Projekte	jährliche Abschlüsse sowie laufend über Newsletter und die Internetseite des Initiators
<u>Beurteilung des Investitionsprozesses der Vermögensanlage</u> 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.	
Teilrating ★★★★★	
Anmerkungen: -	

Kurzanalyse: Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07

Ankaufsprozess

<u>Management der Vermögensanlage</u>	
Management der Vermögensanlage	Habona Management 07 GmbH, HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Immobilien-Know-how des Managements der Vermögensanlage	sehr ausgeprägt
Wird das Management der Vermögensanlage 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 07 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>	
Teilrating ★★★★★	
Anmerkungen: -	

Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

<u>Investitionsphase</u>	
Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve in %	94,05%
Kosten der Vermögensanlage in der Investitionsphase ohne Agio in % des Gesamtkapitals ohne Agio	5,95%
Kosten der Vermögensanlage in der Investitionsphase zzgl. Agio in % des Gesamtkapitals inkl. Agio	10,42%
<u>Betriebsphase</u>	
Variable Kosten der Vermögensanlage in der Betriebsphase p.a. in % des Nominalbetrags	max. 2,50%
<u>Beurteilung der Kostenstruktur und Ergebnisverteilung</u>	
<p>Der Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve ist durchschnittlich. Die Fondskosten in der Investitionsphase sind unterdurchschnittlich, die Fondskosten in der Betriebsphase sind marktüblich. Die geplante Aufnahme von Fremdkapital würde die Chancen, aber auch die Risiken der Anleger erhöhen.</p> <p>Die Vorzugsrendite und das Modell der Ergebnisverteilung sind marktüblich.</p>	
Teilrating ★★★★★	
Anmerkungen: -	