

# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Geschlossene Fonds

Immobilien

## Habona Kita Fonds 01

Habona

### ÜBERBLICK

Der Fonds investiert mittelbar in den Erwerb bzw. Errichtung mehrerer Kindertagesstätten. Die Wahl der Assetklasse basiert auf dem neuen Kinderförderungsgesetz, das ab dem 01.08.2013 jedem Kind ab dem vollendeten 1. Lebensjahr ein Kita-Platz zusichert. Der geografische Fokus liegt in NRW/Köln. Dort hat die Objektgesellschaft bereits zwei Objekte erworben, die zusammen rund 13% des Ziel-Portfolios ausmachen. Es handelt sich bei dem Fonds um einen sog. Semi-Blindpool. Für weitere Investitionen sind umfangreiche Investitionskriterien vorgegeben. Darüber hinaus wird das Fondsmanagement von einem Fachbeirat, bestehend aktuell aus drei Immobilienspezialisten, beraten. Energiesparmaßnahmen, etwa nach KfW-Standards, sind bei der Objektterrichtung nicht vorgesehen.

DEXTRO GROUP GERMANY

RISIKOEINSTUFUNG: RK 4

RATINGKLASSE: A-

### SWOT PROFIL

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 0.8em;">STÄRKEN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Positiver Marktausblick</li> <li>Einnahmensicherheit durch staatliche Förderung</li> <li>Überwiegend konservative Kalkulation</li> </ul> | <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 0.8em;">SCHWÄCHEN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Interessenverflechtungen</li> <li>Finanzierungskonditionen nicht gesichert</li> </ul> | <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 0.8em;">CHANCEN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Langfristige Pachtverträge verbessern Verkaufsaussichten</li> </ul> | <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 0.8em;">RISIKEN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eingeschränkte Drittverwendbarkeit</li> <li>Investitionsrisiken</li> <li>Kostenrisiken bei Instandhaltung</li> </ul> |
|---|--|--|---|

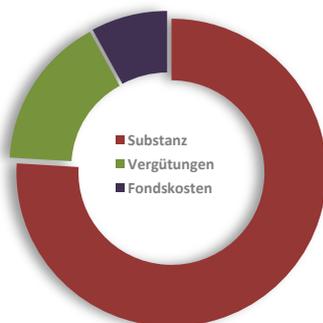
### FONDSÜBERBLICK

FONDSECKDATEN	
Emissionsjahr	2013
Fondswährung	EUR
Emissionskapital	EUR 15.000.000
Agio	EUR 750.000
Fremdkapital	EUR 23.645.000
Fondsvolumen ohne Agio	EUR 38.670.000

INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Assetklasse	Spezialimmobilien (Kindertagesstätten)
Anzahl der Objekte	15 (Prognose)
Blindpool	ja, Semi-Blindpool (2 Objekte erworben)
Baumaßnahmen	ja, Generalübernehmer-Modell (Pauschalpreis)
Standorte	Bundesweit mit Fokussierung auf NRW/Köln
Objektkapazität	3 bis 6 Gruppen

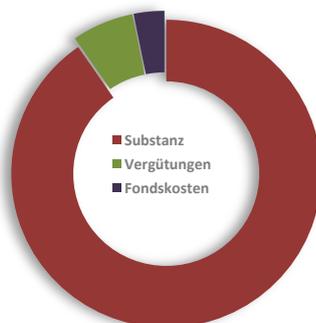
BETEILIGUNGSECKDATEN	
Beteiligungswährung	EUR
Mindestzeichnungssumme	10.000 EUR
Stückelung	1.000 EUR
Haftung	5% der Pflichteinlage
Ordentliche Kündigung	31.12.2025
Beteiligungsmodelle	Einmalzahlung

BETRIEBSKONZEPT	
Betreiber	Jugendhilfe, kirchliche und kommunale Träger
Staatliche Förderung	Investitionskosten und Pachtförderung möglich
Pachtvertragsdauer	mind. 20 Jahre (Prognose)
Anfängliche Pacht	2.194.074 EUR (Prognose)
Marktausblick	positiv



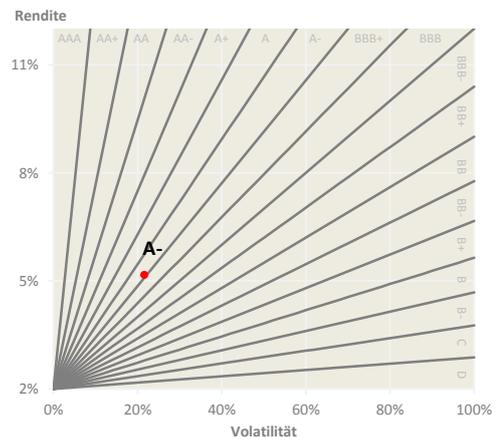
Mittelverwendung auf Kommanditkapitalebene inkl. Agio

Substanz	75,96%
Vergütungen	16,07%
Fondskosten	7,97%



Mittelverwendung auf Fondsebene inkl. Agio

Substanz	90,38%
Vergütungen	6,43%
Fondskosten	3,19%



### FAZIT

Die Fondsgesellschaft plant, das eingeworbene Kommanditkapital mittelbar in den Erwerb von ca. 15 Kindertagesstätten zu investieren. Zu diesem Zweck erwirbt die Objektgesellschaft mehrere den Investitionskriterien entsprechende Grundstücke, um darauf Kitas zu errichten. Der Fonds ist als Blindpool konzipiert. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wurden die ersten zwei Objekte identifiziert und über eine Zwischenfinanzierung erworben. Den Markt bewerten wir als vielversprechend. Die Errichtung der Kitas erfolgt durch eine Generalübernehmerin zum Festpreis, wobei die Zahlung erst nach Fertigstellung der Gebäude erfolgt. Dies begründet eine hohe Baukostensicherheit. Die Substanzquote ist angemessen. Risiken könnten aus der beabsichtigten Fremdfinanzierung entstehen, deren Konditionen zwar mit einem großen Puffer kalkuliert sind aber noch nicht final vertraglich festgelegt wurden. Die Prognosekalkulation ist überwiegend konservativ und stets plausibel.

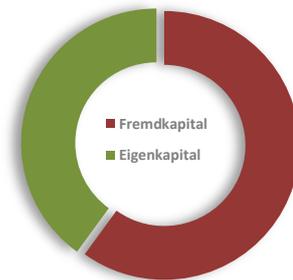
# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Geschlossene Fonds

Immobilien

## INVESTITIONSPHASE

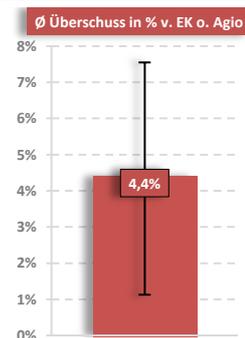
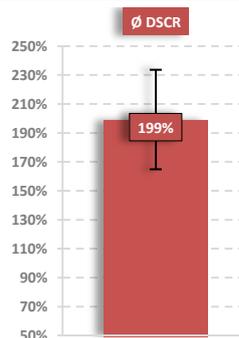
Zum Stichtag der Prospektfertigstellung wurden zwei Objekte erworben. Für die Realisierung des Vorhabens hat die Objektgesellschaft eine Zwischenfinanzierung aufgenommen. Weitere Objekte sollen sukzessive erworben werden, wobei weitere Zwischenfinanzierungen nicht ausgeschlossen sind. Die Planung sieht den Erwerb von unbebauten Grundstücken bzw. Neusanierung der Bestandsobjekte vor. Die Errichtung bzw. Sanierung der Objekte soll von einem oder mehreren Generalübernehmer(n) gegen eine pauschale Vergütung verantwortlich sein. Die Substanzquote bewerten wir als angemessen. Ein Langfristdarlehen ist nicht vertraglich gesichert. Die Konditionen des unverbindlich Term Sheet erscheinen marktkonform.



In % v. Gesamtfondsvolumen	
	inkl. Agio
Fremdkapital	59,98%
Eigenkapital	40,02%

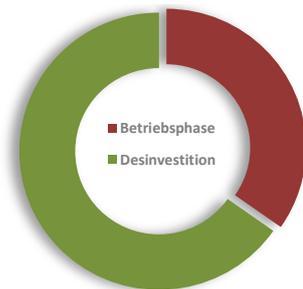
## BETRIEBSPHASE

Die Ertragsgrundlage der Fondsgesellschaft während der Betriebsphase bilden die prognostizierten Pachteinnahmen. Der Fonds wird grundsätzlich nur langfristige Mietverträge mit Betreibern abschließen. Die Mietvertragslaufzeit soll dabei mindestens 20 Jahre betragen. Als Betreiber für die Kindertagesstätten kommen grundsätzlich nur anerkannte Träger der freien Jugendhilfe, kirchliche Träger und kommunale Träger in Frage. Als Basis für die Kalkulation dienen die ersten zwei Objekte. Die anfängliche jährliche Nettokaltpacht liegt bei 2.194.074 €. Dies entspricht einer monatlichen Quadratmeterpacht von 13 € und erscheint plausibel. Die Pachtzahlungen werden im Durchschnitt mit 1,5% p.a. indexiert. Das Darlehen soll mit überdurchschnittlichen 2% p.a. getilgt werden, was die Risiken aus dem Restdarlehen bei der Fondsauflösung maßgeblich reduziert.



## DESINVESTITIONSPHASE

Am Ende der Fondslaufzeit wird die Veräußerung der Objekte zum 13,75-fachen der Jahresnettokaltpacht prognostiziert. Die Annahme erscheint grundsätzlich plausibel und ausreichend konservativ. Lange Restlaufzeiten der Pachtverträge sollen die Veräußerung begünstigen. Nach Befriedigung der Vorzugsgewinnansprüche werden weitere Gewinne zwischen der Komplementärin und den Kommanditisten im Verhältnis 40:60 verteilt. Die Gewinnbeteiligung der Komplementärin soll Interessengleichheit herstellen, erscheint uns dennoch vergleichsweise hoch. Das Veräußerungsrisiko stellt aufgrund des hohen Anteils des Veräußerungsertrages am gesamten Beteiligungsertrag das größte Risiko des Fondsconceptes dar. Lediglich hohe Nachfrage nach freien Kita-Plätzen, langsamer Ausbau und gesetzlich verankerter Anspruch auf einen Kita-Platz für Kinder an 1 Jahr relativieren das Risiko.



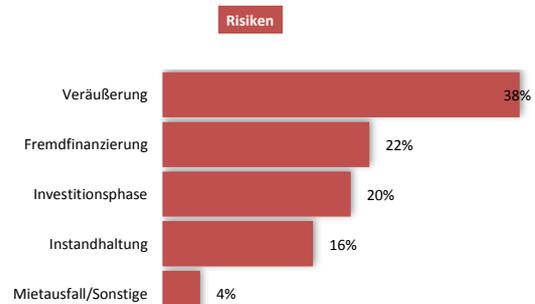
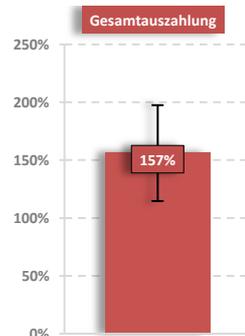
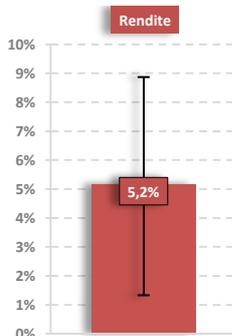
Kumulierte Auszahlungen in % v. Eigenkapital	
Betriebsphase	54,00%
Desinvestition	101,44%

## EXTERNE EINFLÜSSE

Die Objekte sollen bis zu 60% fremdfinanziert werden. Die Finanzierungsbedingungen werden sukzessive beim Erwerb neuer Objekte festgelegt. Die europäische und weltweite wirtschaftliche Entwicklung könnte einen negativen Einfluss auf die Darlehensbedingungen ausüben. Ferner sind die Pachteinnahmen an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt. Eine geringere Inflation könnte somit zu einem langsameren Anstieg der Fondseinnahmen führen.

Alle Investitionen erfolgen grundsätzlich in Euro und in Deutschland. Währungsrisiken und Transferrisiken sind somit ausgeschlossen.

## KENNZAHLEN UND RISIKEN



## RISIKOEINSTUFUNG

### Qualitative Faktoren

#### Konzeptionelle Rahmenbedingungen

	Nachvollziehbarkeit	Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und steuerlichen Aspekte des Fondskonzepts ist gegeben.
	Richtigkeit	Es wurden keine inhaltlichen und/oder formalen Fehler festgestellt.
	Schlüssigkeit	Die Darstellung des Angebots weist keine logischen Fehler auf.
	Angemessenheit	Die rechtlichen und wirtschaftlichen Konditionen des Beteiligungsangebotes sind im Wesentlichen angemessen und ausreichend konservativ.

#### Laufendes Risikomanagement

-  Ein angemessenes Risikokontrollsystem ist vorgesehen. Die Wirksamkeit dieses Kontrollsystems konnte nicht bewertet werden.

#### Leistungsbilanz/Erfahrung des Initiators

-  Die Erfahrung der handelnden Personen bzw. der Geschäftspartner des Fondsmanagements entspricht den Anforderungen des Vorhabens. Eine Leistungsbilanz und/oder Track Record für die Assetklasse liegt nicht vor.

### Quantitative Faktoren

#### Renditevolatilität/Prognoserisiko

-  Wachstumsorientierter Konzeptionsansatz. Renditevolatilität liegt auf dem Niveau der Marktvolatilität. Renditeerwartungen hängen stark von der Performance und dem Veräußerungserlös der einzelnen Objekten ab.

#### Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

-  Das Fondskonzept weist eine niedrigere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Kapitalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 4 auf.

#### Totalverlustwahrscheinlichkeit

-  Das Fondskonzept weist eine niedrigere oder vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 4 auf.

## ERGEBNIS:

RK 1

RK 2

RK 3

**RK 4**

RK 5

#### Haftungsausschluss

In der vorliegenden Dextro Stabilitäts-Analyse® werden die Prospektangaben des Initiators / Emissionshauses genutzt, um bestimmte Auswertungen vornehmen zu können. Es gibt keinerlei Garantie oder Gewähr dafür, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten. Es liegt nicht in der Absicht von Dextro Group, aktuelle oder vergangene Ergebnisse als Indikatoren für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu erklären.

Die Inhalte dieser Dextro Stabilitäts-Analyse® dienen ausschliesslich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition des hier behandelten Investitionsobjektes dar. Geschlossene Fonds bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschäden über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse existiert nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken des analysierten Fonds enthält der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigte Verkaufsprospekt.

Sofern für diese Dextro Stabilitäts-Analyse® externe Quellen genutzt wurden gelten diese allgemein als glaubwürdig und zuverlässig. Dextro Group übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Alle in dieser Dextro Stabilitäts-Analyse® genannten und ggfls. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer.

Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind. Das Urheberrecht für veröffentlichte, von Dextro Group selbst erstellte Objekte verbleibt allein bei Dextro Group.

Haftungsansprüche gegen Dextro Group, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens Dextro Group kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieser Dextro Stabilitäts-Analyse® in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von Dextro Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

#### Angaben zu Interessenkonflikten:

Dextro Stabilitäts-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder Emittentin erstellt. Nach Abschluss der Analyse bietet die Dextro Group dem Anbieter oder dem Emittenten einfache Nutzungsrechte auf die Analyse an.

Darmstadt, Januar 2013