

# Habona – Einzelhandelsimmobilien als Renditebringer

Moderne Konzepte bieten beste Chancen



*Einzelhandelsimmobilien sind schon seit langem bei institutionellen Investoren begehrt. Sie zeichnet eine hohe Ertragssicherheit aus – bei gleichzeitig hohen Anfangsrenditen. Habona Invest zeigt wie private Investoren davon profitieren können.*

Im vergangenen Jahr waren Einzelhandelsimmobilien die am meisten nachgefragte Immobilienklasse Deutschlands. Fast die Hälfte aller Transaktionen des Jahres 2011 drehten sich um Immobilien, in denen eingekauft wird. Tendenz steigend. Ganz besonders im Fokus der Investoren steht dabei der Lebensmitteleinzelhandel, der die tägliche Grundversorgung der Gesellschaft sicherstellt. Die Vorteile solcher Immobilien liegen auf der Hand: Neben den typischen Beweggründen einer Immobilieninvestition – Inflationsschutz und Sicherheit durch Sachwerte – bieten Lebensmitteleinzelhändler noch einiges mehr. Die Mieter sind sowohl hochprofessionell als auch bonitätsstark und schließen meist sehr langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von bis zu 15 Jahren ab. Dadurch sind Investitionen in diese Immobilienklasse nahezu krisenresistent. Denn gegessen werden muss immer.

Die Habona Invest GmbH, erfolgreicher Spezialist für Einzelhandelsimmobilien, hat ein einzigartiges Konzept entwickelt, um Privatanleger an dieser Anlageklasse profitieren zu lassen.

## Win-Win Situation für Privatanleger und Großinvestor

Alleinstellungsmerkmal und gleichzeitig auch Basis des Konzeptes ist die nur 5-jährige Haltedauer der Immobilien. Verpackt in einem geschlossenen Fonds investiert Habona im Rahmen einer Reihe von Einzelhandelsimmobilien-Fonds ausschließlich in neu errichtete Immobilien, die zwingend einen der großen und bekannten Lebensmitteleinzelhändler (Rewe, Edeka, Lidl, Aldi etc.) als Hauptmieter haben.

Dank des weitreichenden Netzwerkes, das sich das Habona-Management in den letzten 30 Jahren aufgebaut hat, werden deutschlandweit attraktive Investitionsmöglichkeiten identifiziert. Dabei steht nicht immer der Name einer Großstadt für die Nachhaltigkeit eines Standortes. Vielmehr sind lokale Kriterien wie Einzugsgebiet, Zentralität, Wettbewerbsumfeld und Kaufkraft entscheidende Parameter bei der Auswahl geeigneter Immobilien. Abseits der großen Investment-Hochburgen bieten sich zudem hervorragende Renditechancen – ohne Einbußen bei der Sicherheit hinnehmen zu müssen. So gelingt es Habona im Rahmen vieler Einzeltransaktionen ein Portfolio zusammenzustellen, das gleichzeitig regional und mieterseitig diversifiziert ist und dennoch aufgrund strenger Investitionskriterien sehr homogen ist. Und genau das ist der Grund, der das Portfolio attraktiv für institutionelle Großinvesto-

ren macht. So interessant und attraktiv Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien auch sind, aufgrund ihrer relativ kleinen Einzelobjektgröße ist der Prüfungsaufwand für eine einzelne Immobilie zu hoch für einen Großinvestor mit hohem Anlagedruck. Solche Investoren sind auf Portfoliokäufe angewiesen. Ein von Habona zusammengestelltes Portfolio ist dafür ideal geeignet. Bei Fondsauflösung in 5 Jahren sind die Immobilien noch immer neuwertig und haben Mietverträge mit langen Laufzeiten von bis zu 10 Jahren. Somit sind sie auch für Investoren mit einem langfristigen Anlagehorizont hoch interessant. Da alle Objekte vom Habona Asset Management professionell verwaltet werden steht einer reibungslosen und schnellen Transaktion also nichts im Wege. Auf diese Weise profitieren alle Seiten vom Habona – Konzept: Der Privatinvestor erhält 5 Jahre lang eine hohe gesicherte Ausschüttung. Der Endinvestor hat in Habona einen verlässlichen Partner für eine professionelle Objektbeschaffung und profitiert von der geleisteten Vorarbeit. So sehen Win-Win Situationen in der Praxis aus.

### Umfangreiches Sicherheitskonzept

Eine verantwortungsvolle Fondskonstruktion sieht aber nicht nur die Chancen einer Immobilie, sondern berücksichtigt auch handfeste Sicherungselemente. Sicher ist Habona hier nicht sicher genug. Zu dem Habona-Sicherheitspaket gehört neben der kurzen Fondslaufzeit und der ausgeprägten Risikostreuung vor allem die gezielte Auswahl von geeigneten Objekten. Dies bildet schließlich die Grundlage eines erfolgreichen Investments. Die Objektauswahl erfolgt in enger Abstimmung mit GfK – Europas größtem Konsumforschungsinstitut. Diese sind in der Lage, das Konsumverhalten und das Umsatzpotenzial an einem Standort präzise zu ermitteln. Nur Immobilien, die dieser Prüfung standhalten, nimmt Habona in das Fonds-Portfolio auf. Obwohl es sich dabei stets um neu erbaute Objekte handelt, werden sämtliche Projektentwicklungsrisiken vermieden. Gekauft werden nur Objekte, die der Mieter bereits abgenommen und bezogen hat. Aufgrund der weit über die Fondslaufzeit hinaus laufenden Mietverträge besteht zudem kein Anschlussvermietungsrisiko. Ohnehin sind die Mieterträge durch die Top-Bonität der Hauptmieter während der gesamten Fondslaufzeit abgesichert. Habona nutzt so alle Vorteile, die Einzelhandelsimmobilien bieten, um die Fonds mit der größtmöglichen Sicherheit auszustatten.

Habona hat dieses Konzept bereits bei zwei Einzelhandelsimmobilien-Fonds verwirklicht, die plangemäß Ausschüttungen von 7% p.a. und mehr leisten. In Kürze wird der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03 verfügbar sein und die Serie fortsetzen.

### Fazit

Geschlossene Fonds, die in Einzelhandelsimmobilien investieren, gelten als die großen Renditebringer unter den Immobilienfonds und haben sich zudem als besonders krisenresistent erwiesen. Der Frankfurter Fondsiniciator Habona Invest nutzt die Vorteile der Investitionsklasse innovativ aus und bietet Anlegern die Möglichkeit, von den Investitionstätigkeiten großer institutioneller Investoren zu profitieren.

Habona hat mit seinem einzigartigem Konzept der nur 5-jährigen Fondslaufzeit und den dadurch deutlich länger laufenden Mietverträ-

gen ein absolutes Alleinstellungsmerkmal im aktuellen Marktumfeld. Das schlüssige Konzept sorgt für eine hohe Sicherheit und hat bereits die zahlreichen Anleger der zwei bereits platzierten Habona Fonds überzeugt. Aufgrund des großen Interesses wurde der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02 sogar vorzeitig vollplatziert und das obwohl das Platzierungsvolumen noch um 3 Mio. EUR auf 18 Mio. EUR erhöht wurde.

Habona Invest wird selbstverständlich kurzfristig einen Folgefonds in den Vertrieb geben, der im Wesentlichen die gleichen Merkmale wie seine Vorgänger aufweisen wird. Bereits jetzt gibt es großes Interesse.



### Zur Person

**JOHANNES PALLA**

ist Gründer und Gesellschafter des Frankfurter Emissionshauses Habona Invest GmbH.

Seit 2009 konzipiert und platziert Habona Einzelhandelsimmobilien-Fonds. Zuvor war Johannes Palla viele Jahre in leitenden Positionen bei internationalen Private Equity Investoren und Investmentbanken tätig. Begonnen hat er seine Karriere im Investmentbanking-Bereich bei der EuroHypo AG. Sein Track Record im An- und Verkauf von Gewerbeimmobilien umfasst Transaktionen mit einem Volumen von über 500 Millionen Euro.

### DIE AKTUELLE VERTRIEBSIDEE

#### IHRE ZIELGRUPPE:

- Anleger, die ein gutes Chancen-Risiko-Verhältnis suchen
- Anleger, die eine attraktive Immobilienbeteiligung zur Beimischung ins Portfolio suchen
- Anleger mit eher kurzfristigerem Anlagehorizont

#### IHRE KERNARGUMENTE:

- Nur 5 Jahre Laufzeit
- Langfristige Mietverträge weit über die Fondslaufzeit hinaus
- Extrem bonitätsstarke Mieter

#### IHRE BERATUNGSUNTERLAGEN:

- Prospekt
- Vermögensanlagen-Informationsblatt
- Kurzprospekt
- Fact Sheet
- Ratings
- Beratungsunterlagen sind nach der BaFin Genehmigung auf unserer Homepage zum Download verfügbar.

#### IHRE INFORMATIONEN:

- [www.habona.de](http://www.habona.de)
- Tel.: 069 45001580
- E-Mail: [info@habona.de](mailto:info@habona.de)