



GUIDED CONTENT 05-2016

Sachwertanlagen: Der Hase und der Igel – Der Beteiligungsmarkt ist wieder da!

HABONA

Habona Einzelhandelsfonds: Das Konzept geht auf

GUIDED CONTENT



◀ **JOHANNES PALLA**
Geschäftsführender
Gesellschafter der
Habona Invest GmbH

▲ **EINZELHANDELSIMMOBILIE WALDFEUCHT** – Habona Einzelhandelsfonds 04

Schon seit Jahren zählen Supermärkte und Discounter zu den beliebtesten Immobilienklassen. Langfristige Mietverträge mit Laufzeiten bis zu 15 Jahren und bonitätsstarke Mieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel bilden dabei die Grundlage für stabile Mieterträge. Bereits im Jahr 2009 hat sich der Frankfurter Fondsiniciator und Asset Manager Habona Invest mit einem einzigartigen Fondskonzept am Beteiligungsmarkt etabliert, von dem private Kleinanleger und institutionelle Großinvestoren gleichermaßen an Investitionen in diesem Segment profitieren.

Das Interesse von nationalen und internationalen Großinvestoren an Supermärkten wird lediglich aufgrund der relativ kleinen Investitionssummen für einzelne Märkte von oft unter

5 Millionen Euro gedämpft. Die Immobilienspezialisten von Habona haben früh erkannt, dass Großinvestoren in dieser Asset-Klasse auf den Ankauf von Portfolien angewiesen und sogar bereit sind, Preisaufschläge für gut strukturierte Portfolien zu akzeptieren. Die Habona Einzelhandelsfonds kaufen konzeptgemäß die Lebensmittelmärkte im Rahmen von vielen Einzeltransaktionen und bündeln so ein hoch attraktives Portfolio. Dank des institutionellen Prüfungsansatzes von Habona, inklusive einer vollwertigen Ankaufsprüfung eines jeden Objektes mit Partnern wie GfK, Europas größtem Konsumforschungsinstitut, erfüllt das Portfolio alle Anforderungen eines Großinvestors. Ein professionell strukturierter Verkaufsprozess erlaubt zudem die zügige und reibungslose Abwicklung von Transaktionen. Wie

gut die Strategie von Habona aufgeht, hat das Investmenthaus mit dem erfolgreichen Verkauf des Portfolios des Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01 im Jahr 2016 bereits bewiesen.

Mit dem aktuellen alternativen Investmentfonds „Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05“ erhalten Anleger während der nur 5-jährigen Fondslaufzeit aus den Mietüberschüssen eine attraktive Ausschüttungsrendite von 6,25 Prozent p.a.*. Da der Habona-Fonds seinen Investitionsfokus auf neue und bis zu 15 Jahre fest an Top-Mieter wie REWE oder EDEKA vermietete Immobilien legt, haben die Mietverträge zum Verkaufszeitpunkt am Ende der nur 5-jährigen Fondslaufzeit noch immer Restlaufzeiten von bis zu 10 Jahren. Dies steigert das Interesse von Großanlegern, da auch diese noch in den Genuss eines über viele Jahre gesicherten Cash-Flows kommen. Je höher das Interesse der Großinvestoren an den Portfolien der Habona-Publikumsfonds ist, desto höher ist erwiesenermaßen die Exit-Sicherheit für den Kleinanleger. An dieser Stelle profitieren Kleinanleger und Großinvestoren gleichermaßen von dem Habona-Konzept. Eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten.

HABONA INVEST GMBH

*Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen. Die Prognose bezieht sich auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio. | Diese Produktinformation dient Werbezwecken. Es stellt kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung dar. Grundlagen für eine Anlageentscheidung sind ausschließlich der ausführliche Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen und die wesentlichen Anlegerinformationen. Diese sind auf der Homepage von Habona Invest unter www.habona.de kostenlos in deutscher Sprache zum Download verfügbar. Diese Information ist keine Finanzanalyse. Bei dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die Risiken unterliegt. Der Verkaufsprospekt beinhaltet eine ausführliche Darstellung der zugrunde liegenden Annahmen und der wesentlichen Risiken.



Habona Einzelhandelsfonds

Wohin glauben Sie, entwickelt sich der Markt in diesem Segment?

Die große Expansion der Lebensmitteleinzelhändler der letzten Jahre in Deutschland ist vorbei! Mit insgesamt ca. 30 000 Märkten in der Bundesrepublik ist inzwischen so gut wie jede Region lokal versorgt. Dafür hat die starke Expansion von EDEKA, REWE und Co. in den letzten Jahren gesorgt. Komplette Neuentwicklungen der Immobilien waren dabei die Standardstrategie der Filialisten. Entsprechend groß war das Angebot an Neubauten in diesem Segment. Das erkennt man sehr gut an der Quote der Neubauten in den 2011 bis 2015 platzierten Habona Einzelhandelsfonds 01 – 04 von über 90 Prozent.

Selbstverständlich bedeutet der aktuelle Rückgang der flächenmäßigen Expansion nicht, dass die Mieter nicht mehr in ihr Filialnetz investieren. So haben Aldi und Lidl bereits Investitionen im

Milliarden-Euro-Bereich in die bestehenden Märkte angekündigt. Auch EDEKA investiert im laufenden Jahr 1,7 Milliarden Euro in die Märkte. Der Fokus der Mieter verschiebt sich so auf den Bestandserhalt und das Festigen der jeweiligen Marktposition. In der Regel sind die Lebensmitteleinzelhändler in ihren angemieteten Objekten auf die Investitionsbereitschaft ihrer Eigentümer angewiesen, daher werden in Zukunft vermehrt revitalisierte Einzelhandelsimmobilien mit neuen langfristigen Mietverträgen auf den Markt kommen. Da die Mieter oftmals seit vielen Jahren schon an den entsprechenden Standorten aktiv waren, sprechen Investitionen und Mietvertragsverlängerungen ganz klar für die nachhaltige Qualität der Lage. Solche Immobilien sind daher hoch interessant für Investoren, wie die Habona Einzelhandelsfonds. Mit derartig nachhaltigen Standorten und Mietern erstklassiger Bonität lassen sich so dauerhaft stabile Renditen erwirtschaften.

Wie haben Sie sich darauf eingestellt?

Bereits der aktuelle Habona Einzelhandelsfonds 05 sieht in seinen Anlagebedingungen als Beimischung Investitionen in Bestandsimmobilien vor, die ihre Standortqualität unter Beweis gestellt haben. Allerdings soll deren Anteil nicht mehr als 25 Prozent des Fondsvolumens ausmachen. Der Fokus des momentan in der Platzierung befindlichen Fonds liegt also noch immer auf Neubauten bzw. Komplettrevitalisierungen. Dies könnte sich bei zukünftigen Fonds aus dem Hause Habona ändern. Ziel der Einzelhandelsfonds von Habona werden allerdings immer langfristig abgesicherte Mieteinnahmen sein. Wertschöpfende Mietvertragsverlängerungen könnten jedoch ebenfalls einen entscheidenden Beitrag für die Performance der Habona Fonds liefern.

**JOHANNES PALLA, GESCHÄFTS-
FÜHRENDER GESELLSCHAFTER
DER HABONA INVEST GMBH**