



Produktanalyse

Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG



Hinweis: Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung, Verwendung, Verarbeitung, Veröffentlichung oder Speicherung, gleich in welcher Art und Weise, privat wie gewerblich, ist ohne die Einholung eines ausdrücklich schriftlichen Nutzungsrechtes strengstens untersagt. Urheber und Autor der Analyse: LSI Sachwertanalyse.

Executive Summary

Der Alternative Investmentfonds Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 investiert mittelbar über Zielfonds in ausgewählte Nahversorgungszentren, Lebensmittelvollversorger und -discounter an verkehrs- und nachfragestarken Standorten in Deutschland.

Fondsübersicht

	Rahmendaten
Emittent	Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Emissionsphase	12/2023 – 06/2025
Regulierungsrahmen	Kapitalanlagegesetzbuch
Kapitalverwaltungsgesellschaft	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Investitionsvehikel	Alternativer Investmentfonds (AIF)
Ausgestaltungsform	risikogemischt
Investitionsform	Blind-Pool
EU-Offenlegungsverordnung	Artikel-6 Fonds
Investitionsobjekte	Zielfonds, die wiederum Investitionen in Nahversorgungszentren, Lebensmittelvollversorger und -discounter tätigen
Nutzungsarten	Lebensmitteleinzelhandel
Investitionsraum	Deutschland
Mindestbeteiligungssumme und Agio	10 000 € und 5 % Aufgeld
Haftsumme	5 % der Pflichteinlage
Stimmrecht	pro 1000 € eine Stimme
geplante Fondslaufzeit	längstens bis zum 30.06.2031
Kommanditkapital ohne Agio	50 Mio. €
Fondsvolumen	95 Mio. €
Investitionsquote Eigenkapital	88,20 %
Investitionsquote Gesamtkapital	92,43 %
Investitionsquote + Liquiditätsreserve	93,48 %
Fremdkapitalquote (Fondsebene)	0 %
Fremdkapitalquote (Objektebene)	ca. 50 %
Fremdkapital und Konditionen	max. 150 % des Kommanditkapitals zu ca. 4 % Zinsen
Ausschüttungshöhe	3 %
Ausschüttungsrhythmus	jährlich
Schlussausschüttung	100 %
Gesamtausschüttung	127 %
Mehrerlösverteilung	40 % an KVG bei Hurdle Rate von 3,5 % p.a.
Übertragungsmöglichkeit	zum 31.12. eines jeden Jahres nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin
steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungssteuer)
approximierte Gesamtkostenquote	1,6 %

Management und Historie

Das Unternehmen Habona, das Akronym steht für die Begriffe **H**aus, **B**oden und **N**achhaltigkeit, ist 2009 von Herrn Roland Reimuth und Herrn Johannes Palla gegründet worden. Seit Firmenbeginn hat sich das Unternehmen auf den Bereich mit Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien spezialisiert. Kern der Geschäftstätigkeit ist es bis heute, an ausgewählten wirtschaftsstarken Einzelhandelsstandorten in Deutschland investitionsstaugliche Lebensmittel-Vollsortimenter oder Discount-Supermärkte zu identifizieren und zu erwerben. Aus rund 1000 Ankaufsangebote und einer Reihe von selektierten Einzeltransaktionen werden auf diese Weise geografisch und mieterseitig breit gestreute Immobilienportfolien strukturiert. Seit Gründung werden in den Ankaufsprozess renommierte Partner für die rechtliche, wirtschaftliche und technische Analyse mit einbezogen.

Habona hat bereits sieben geschlossene Fonds konzipiert und hierfür insgesamt 173 Nahversorgungsimmobilien mit Hauptmietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel angebunden. Die ersten fünf Fonds sind konzeptionskonform nach nur fünf Jahren Laufzeit wieder aufgelöst worden. Die Spannbreiten der erzielten Renditen lag hierbei zwischen 6,2 % bis 13 % p.a. Die verbleibenden Fonds schütten prognosegemäß halbjährlich aus. Ebenso ein im Jahr 2013 aufgelegter Fonds für die Finanzierung von sieben Kindertagesstätten, der sich weiter in der Bewirtschaftung befindet.

Bislang konnte das Haus über 350 Mio. € an Eigenkapital bei über 10.000 Privatanlegern im Rahmen der geschlossenen Beteiligungsschiene einsammeln und damit ein historisches Investitionsvolumen von 650 Mio. € realisieren. Darüber hinaus wurden seit 2019 drei offene Spezialfonds für institutionelle Investoren aufgelegt. Zusammen mit einem 2020 aufgelegten offenen Investmentfonds für deutsche Nahversorgungsimmobilien verwaltet Habona

über eine Milliarde an Immobilienvermögen. Historisch kann das Haus ein Transaktionsvolumen von 1,7 Mrd. € vorweisen, so dass ein belastbares Erfahrungswissen im relevanten Marktsegment gegeben ist.

Über die Jahre wurde der Mitarbeiterstamm kontinuierlich ausgebaut und ist organisch auf mehr als 60 Mitarbeiter angewachsen. Dadurch ist man heutzutage in der Lage, auf der einen Seite große Immobilientransaktionen zu bewältigen. Zum anderen können die einzelnen Wertschöpfungsphasen jedes einzelnen Einzelhandelsobjektes eigenständig ohne Abhängigkeiten Dritter abgebildet werden.

Darüber hinaus wird Habona von einem eigens eingerichteten, dreiköpfigen Unternehmensbeirat begleitet. Beiratsmitglied sind der Diplomingenieur und Architekt Herr Dr. Thomas Herr, der sich auf die technische Due-Diligence für Einzelhandelsimmobilien spezialisiert hat und die kaufmännische Seite begleitet. Weiteres Mitglied ist der Diplomkaufmann und Immobilienökonom Herr Thomas Ertl, der sich auf das Thema Immobilienfinanzierung spezialisiert hat. Das dritte Beiratsmitglied ist der Diplomkaufmann und Steuerberater Herr Dr. Peter Happe, der sich steuerrechtlichen Fragestellungen verschrieben hat.

Die Wissens- Erfahrungs- und Researchleistung ergießt sich seit 2018 in den jährlich publizierten Habona Reports, die Trends und Entwicklungen bei Nahversorgungsimmobilien aufgreifen. Diese Aussendungen finden mittlerweile branchenweit große Aufmerksamkeit, was sich mit der Marktstellung und der Immobilienkompetenz des Hauses Habona begründen lässt.

Geleitet wird das Haus durch den Gründer und Gesellschafter Herrn Johannes Palla (Jahrgang 1978). Herr Palla ist Diplom-Betriebswirt und hat sich im Rahmen seiner Karriere auf den Ankauf und die Finanzierung von Gewerbeimmobilien spezialisiert. Vor der Gründung war er bei

namhaften Immobilienhäusern im Bereich Investmentbanking sowie Ankaufs-Due-Diligence und Finanzierung gewerblicher Immobilien tätig.

Weiterer geschäftsführender Gesellschafter ist Herr Guido Küther (Jahrgang 1981). Als Diplom-Wirtschaftsmathematiker ist er seit 2010 bei Habona für Produktentwicklung, Controlling und Rechnungswesen verantwortlich. Davor war Herr Küther als Analyst für Gewerbeimmobilien bei einem mittelständischen Unternehmen tätig sowie als Produkt- und Qualitätsmanager bei einem großen Versicherungskonzern tätig.

Seit 2018 erweitert Herr Hans Christian Schmidt (Jahrgang 1961) die Geschäftsführung. Er ist Immobilienökonom und Jurist und hatte

davor das Unternehmen bereits im Rahmen seiner Beiratsfunktion fachlich begleitet. Herr Schmidt weist eine jahrzehntelange Berufserfahrung auf Grund diverser Geschäftsführerpositionen auf. Er ist heutzutage für das Asset Management und die Unternehmensstrukturierung der Habona Gruppe verantwortlich.

Die Zusammensetzung der Geschäftsführung weist eine hohe personelle Beständigkeit und fachliche Kompetenz auf. Nahezu alle Geschäftsführer sind LSI seit vielen Jahren als verlässliche und sehr kompetente Manager bekannt. Die fachlich verschiedenartige Besetzung des Beirates ist gelungen und bietet dem Unternehmen einen echten Mehrwert. Habona ist heutzutage auf Grund diverser Leistungsnachweise zu Recht einer der Spezialisten für deutsche Einzelhandelsimmobilien.

