

DEKA IMMOBILIEN-KOMPASS

MIT ATTRAKTIVEN UND STABILEN RENDITEN VOM LEBENSMITTEL- EINZELHANDEL PROFITIEREN



Mit dem „Habona Deutsche Nahversorger (Inst.)“ ermöglicht die Deka institutionellen Investoren die Beteiligung an einem Einzelhandelsportfolio. Über den Deka Immobilien-Kompass (DIMKO) können Anleger damit an der positiven Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels partizipieren. Einzelhandelsimmobilien wie Supermärkte, Vollversorger oder Discounter weisen – nicht erst seit der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 – ein attraktives Renditeprofil gegenüber anderen Nutzungsarten auf.

Die Nachfrage nach Immobilien-Investments ist unter institutionellen Investoren unverändert hoch. Angesichts der großen Nachfrage und des begrenzten Angebotes an Immobilien-Investments ist es für Investoren immer wichtiger, verlässliche, kompetente Partner mit langjährigem Track Record an ihrer Seite zu haben. Eine Schlüsselrolle spielen dabei profunde Erfahrung im Asset Management sowie ein exzellenter Marktzugang.

Der Deka-Immobilienkompass

Als erfahrener Immobilienspezialist verfügt die Deka seit über fünf Jahrzehnten über eine ausgewiesene Expertise und umfassende Managementkompetenz und bietet mit dem Deka Immobilien-Kompass (DIMKO) ein umfangreiches Dienstleistungsangebot, das diesem Investoren-Bedürfnis gerecht wird. Das Angebot des DIMKO gliedert sich in flexibel gestaltbare Module und umfasst maßgeschneiderte Leistungen von der Strategieentwicklung bis zur laufenden Portfoliomanagementberatung. Zu den Services im Rahmen des DIMKO zählt eine regelmäßige Begleitung der Investoren bei Immobilieninvestments. Dabei zeigen die Deka-Fachleute Möglichkeiten auf, das Rendite-Risiko-Profil des jeweiligen Immobilienfondsportfolios zu optimieren.

So identifizieren die Deka-Fachleute die besten Manager in den jeweiligen Nutzungsarten. Dabei kommt den Immobilienprofis der Deka ihr engmaschiger Austausch mit allen relevanten Branchenakteuren zugute, zum Beispiel mit Fondsmanagern. Auf dieser Basis können sie die jeweils am besten zu Investorenbedürfnissen passenden Fonds aus einer

Datenbank mit weltweit ca. 4.000 Titeln auswählen.

„Aus dem engen Austausch mit Investoren entstand auch die Kooperation mit dem Nahversorgerfonds des Frankfurter Fondshauses Habona Invest“, berichtet Esteban de Lope Fend, Geschäftsführer Deka Immobilien Investment GmbH. In den Gesprächen mit Sparkassen und anderen institutionellen Anlegern wurde ein klarer Anlagebedarf in Nahversorgerimmobilien geäußert. Die Deka prüfte daraufhin verschiedene Fondskonzepte. Am Ende fiel die Wahl auf den Habona-Nahversorgerfonds. „Nach einer intensiven Due Diligence konnten wir in begleitenden Gesprächen mit dem Fondsinitiator erreichen, dass der Fonds exklusiv an die Investoren der Deka im Rahmen des DIMKO vertrieben wird“, erläutert de Lope Fend.

Der „Habona Deutsche Nahversorger (Inst.)“

Der „Habona Deutsche Nahversorger (Inst.)“ bewegt sich in einem Marktumfeld mit nur wenigen Mitbewerbern. Das Geschäft der Lebensmittel-Filialisten wächst seit Jahrzehnten überdurchschnittlich stark. Das Umsatzwachstum zwischen 2007 und 2017 betrug bis zu 58 Prozent. Deshalb profitieren Immobilien im Lebensmitteleinzelhandel vom Umsatzwachstum bei Gütern des kurzfristigen Bedarfs (sogenannte Fast Moving Consumer Goods) und einem vergleichsweise niedrigen Anteil am Onlinegeschäft. Selbst bei konjunkturellen Marktschwankungen sind deutsche Nahversorgungsimmobilien ein stabiles Investment. Diese Faktoren haben Nahversorger zu einer neuen, eigenen Assetklasse werden lassen.

Struktur und Anlagestrategie des Fonds sind voll auf die Interessen der Investoren ausgerichtet. Auch kauft der Fonds nur bestehende Nahversorgerimmobilien einzeln oder in zusammengefassten Portfolios auf. „Die Attraktivität des Portfolios beruht auf Faktoren wie einer inhaltlich und regional stark diversifizierten Mieterstruktur mit bekannten Unternehmen wie Edeka, Rewe, Lidl und Netto sowie einer durchschnittlichen Restmietdauer von neun Jahren“, berichtet Esteban de Lope Fend.

Das Fondshaus Habona Invest hat im



ESTEBAN DE LOPE FEND
Geschäftsführer Deka
Immobilien Investment GmbH

Teilmarkt Nahversorgung bereits Transaktionen im Wert von mehr als 650 Mio. Euro (An- und Verkauf) durchgeführt. Seit der Habona-Gründung 2009 konnten bereits sechs geschlossene AIFs im Einzelhandelssektor platziert werden. Drei wurden erfolgreich aufgelöst, teilweise deutlich oberhalb der Prognose. Der „Habona Deutsche Nahversorger (Inst.)“ wird deutschlandweit insgesamt 350 Mio. Euro investieren.

Als Service-KVG fungiert Hansainvest, die Aufgaben der Verwahrstelle nehmen Hauck & Aufhäuser Privatbankiers wahr. Habona zeichnet für wesentliche Bereiche des Fonds-, Asset- und Transaktionsmanagements verantwortlich.

Leistungen der Deka

Zu den einmaligen Leistungen aus dem DIMKO heraus zählen die Organisation des exklusiven Zugangs zum Fonds sowie die Verhandlungen der Fondskonstruktion mit dem Initiator. „Zudem unterstützen wir die Anleger im Rahmen des DIMKO bei der Investitionsentscheidung durch eine detaillierte Ankaufsvorlage inklusive einer umfassenden investimentrechtlichen und investimentsteuerlichen Einschätzung“, berichtet Esteban de Lope Fend. Darüber hinaus koordiniert die Deka die Zeichnung. Wie Umfragen unter Kunden des DIMKO belegen, erleichtert und verkürzt sich die Prüfungszeit eines Fonds für die Anleger durch die Deka-Dienstleistungen erheblich.

Zu den laufenden Leistungen im Rahmen des DIMKO zählt der First-Level-Support für alle Anfragen der Investoren und die Bündelung der Themen gegenüber

dem Initiator und der KVG. Außerdem ergänzt die Deka die vom Initiator erstellten Reports um Monitoringberichte. Mithilfe des DIMKO werden alle Investoren-Interessen gebündelt und aus einer Hand durch die Deka vertreten. Darüber hinaus erhält die Deka Veto- sowie Zustimmungsrechte im Rahmen von Empfehlungen von An- und Verkäufen.

Eigenkapitalzusagen in Höhe von knapp 200 Mio. Euro waren innerhalb weniger Wochen zugesagt. Ein erster Kapitalabruf ist bereits im April 2020 erfolgt. Ein Nachfolgekonzept ist in Planung. ☺

Risikohinweis

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Gewähr für laufende oder zukünftige Ergebnisse und der Kunde kann unter Umständen Verluste auf den investierten Betrag erleiden. Die im vorliegenden Dokument erwähnten Anlageinstrumente sind mit Risiken verbunden, die schwer abzuschätzen und in die Evaluation der Anlagen einzubeziehen sind. Produkte mit erhöhten Risiken wie Derivate, strukturierte Produkte oder alternative bzw. nicht konventionelle Anlagen sind im Allgemeinen nur für sachkundige Investoren bestimmt, welche die damit verbundenen Risiken verstehen und auf sich nehmen können.

HABONA DEUTSCHE NAHVERSORGER (INST.) Indikative Eckdaten des Fonds

RECHTSFORM: Dt. Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen*
STRATEGIE: Core+ mit Fokus auf Risikodiversifizierung und Cash-Flow-Stabilität
ZIELMÄRKTE: Deutschland
NUTZUNGSART: Nahversorgungsimmobilien
EIGENKAPITAL: 186,5 Mio. EUR
ZIELINVESTITIONSVOLUMEN: 350 Mio. Euro

* Dt. Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen entsprechend BVI-Muster-Anlagebedingungen für Immobilien-Spezial-AIF (§284 KAGB)