

PIACI JELZÉS • NÉMET LAKÓINGATLAN

350 millió euró egyetlen aláírással

A Zaga Capital 5 600 lakást vett a DWS-től Észak-Németországban

Szeptember elején lezárult az év egyik legnagyobb német lakás portfólió-ügylete, az intézményi tőke újra vásárol, és ugyanabban a szegmensben, ahol az IMMOVATION 1988 óta dolgozik.

5 600 LAKÁS	333 e M ² BÉRBEADHATÓ	350 M€ VÉTELÁR	14× ÉVES NETTÓ BÉRLETI DÍJ
----------------	-------------------------------------	-------------------	----------------------------------

ZAGA CAPITAL PARTNERS
VEVŐ

DWS
ELADÓ, INTÉZMÉNYI ALAPOK

2026. SZEPTEMBER
SIGNING ÉS CLOSING



MI TÖRTÉNT

Polarlicht: öt klaszter, egy vevő, tizennégyszeres szorzó

A londoni székhelyű Zaga Capital Partners szeptemberben megvásárolta a DWS „Polarlicht” néven piacra vitt lakás portfólióját: mintegy 5 600 lakást, 333 000 négyzetméter bérbeadható területtel, öt klaszterben Schleswig-Holstein és Alsó-Szászország területén. A tranzakcióhoz közel álló források a vételárat 350 millió euróra becsülik, ami nagyjából az éves nettó bérleti díj tizennégyszerese.

A vevő, a luxemburgi Net Zero Properties, a Zaga 2025-ben indított German Real Asset Opportunities II alapjának portfóliótársasága. A vétellel németországi állománya 21 000 lakás fölé nő, éves nettó bérleti bevétele pedig eléri a 105 millió eurót. A DWS a portfóliót 2016-ban a Vonoviától vette, és most intézményi befektetői alapjai megbízásából adta tovább.

A projekttel a Zaga értéknövelő fejlesztést is kezd. Az épületeket energetikailag korszerűsíteni fogja: a jelenlegi E és F osztályból A és C kategóriás minősítés elérése a cél. A befektetési stratégia alapja így a felújítással előállított hozzáadott érték és nem pusztán a piac árak emelkedésére irányuló várakozás.

MIÉRT SZÁMÍT EZ ÖNNEK

Az IMMOVATION működésével érintett piaci környezetre gyakorolt hatások

1 Az intézményi tőke újra vásárol
Két év kivárás után a nagy alapok ismét akvirálnak: a 350 millió eurós ügylet a német lakóingatlan-piac egyik legnagyobb idei ügylete. Amikor az intézményi vevők visszatérnek, ott az árazás jellemzően stabilizálódik.

2 Nem Berlin, nem München
Flensburg, Bremerhaven, Neumünster, Eckernförde, Wilhelmshaven: közepes méretű városok, ahol a bérleti hozam önmagában fedezi a finanszírozást. B és C övezetben található, erősen fejleszthető városi környezet, amelyre az IMMOVATION befektetési stratégiája is épül.

3 Felújítás & értéknövelés
A német lakóállomány jelentős része ma még E–F energiasztályú. A rendszerszintű korszerűsítéssel jelentős értéknövekedés érhető el. Az IMMOVATION három évtizede ezt a befektetési stratégiát követi, műemléki és meglévő épületállományon egyaránt.

A KIBOCSÁTÓ

Értéknövelő beruházások 1988 óta



Az IMMOVATION Immobilien Handels AG kasseli székhelyű, 23 vállalatból álló csoport, amely a vásárlástól a fejlesztésen és kezelésen át az értékesítésig a teljes ingatlanciklust lefedi. Fókuszában bérbe adott lakó- és kereskedelmi ingatlanok állnak a német másodlagos városokban: 20 000 fő feletti B és C övezeti helyszínnek, jó fekvésű ingatlan elemekkel. Az IMMOVATION ugyanazt az üzleti modellt követi: vásárol, felújít, hasznosít.

450 M€ KEZELT VAGYON	7 500 MAGÁN- BEFEKTETŐ	275 e m ² KEZELT BÉRLETI TERÜLET	85% BÉRLETI ARÁNY	50+ MUNKATÁRS
-------------------------	------------------------------	---	----------------------	------------------



MEGLÉVŐ KÍNÁLATUNKBAN

IMMOVATION vállalati kötvény 2026|02

6,25%
ÉVENTE, FIX KAMAT

ISIN DE000A46Z940 • WKN A46Z94

Kibocsátó	IMMOVATION Immobilien Handels AG, Kassel
Kupon	6,25% évente
Futamidő	2026. 03. 01. – 2032. 02. 28. (6 év)
Címlet / minimum	1 000 EUR / minimális jegyzés 30 000 EUR
Kibocsátási volumen	8 millió euróig
Kibocsátási / visszaváltási ár	100% / 100%
Eszközfelhasználás	Németországi lakóingatlan-portfólió továbbfejlesztése
Besorolás	Közvetlen, egyenrangú, biztosítékkal nem fedezett követelés
Tőzsdei jegyzés	Open Market Frankfurt, Quotation Board

SFC ZRT. ÁLTAL KÖZVETÍTETT TŐKEPIACI MŰLT

2019 visszafizetve	2020 visszafizetve	2024 visszafizetve	2032 a 2026 02 lejáratá
-----------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------------

A csoport 2004 óta aktív a tőkepiacon, 2012 óta bocsát ki kötvényeket, összesen mintegy 170 millió euró értékben. Minden eddig lejárt kötvényét a terveknek megfelelően, határidőben fizette vissza.

Kockázati figyelmeztetés

A kötvény a kibocsátóval szembeni, biztosítékkal nem fedezett követelés: a kamat és a tőke visszafizetése az IMMOVATION AG fizetőképességétől függ. Tőke-, hozam- és árfolyamvédelem nincs; a múltbeli visszafizetések nem jelentenek garanciát a jövőre nézve. A jegyzés előtt kérjük, olvassa el az értékpapír-tájékoztatót (WIB) és a magyar nyelvű kiemelt információkat tartalmazó dokumentumot, különös tekintettel a kockázatokra.

KÖVETKEZŐ LÉPÉS

Kérje a részletes tájékoztatót és a jegyzési feltételeket

Értékesítő kollégáink a termék kockázatairól, az adózási tudnivalókról és a jegyzés menetéről személyesen adnak tájékoztatást.

SF-CORPORATE.HU

Horváth Gábor

horvath.gabor@sf-corporate.hu

+36 30 500 3863

MEGFELELÉS • MARKETINGKÖZLEMÉNY

Jelen marketing célú hirdetés nem minősül befektetésre való ösztönzésnek, befektetési tanácsadásnak, adótanácsadásnak, értékpapír jegyzésére, vételére vagy eladására vonatkozó felhívásnak vagy ajánlatnak. A hirdetésben szereplő információk nem teljes körűek, céljuk kizárólag a figyelem felkeltése. A termék részletes leírását a Tájékoztató tartalmazza, amely elérhető a forgalmazó honlapján (<https://sf-corporate.hu/>); ugyanitt tájékozódhat a magyar nyelvű kiemelt információkat tartalmazó dokumentumról is. Megalapozott befektetési döntése érdekében előzetesen alaposan vizsgálja meg a tájékoztató dokumentumokban szereplő adatokat, különös tekintettel a kockázatokra. A termék sem tőkevédelmi, sem hozam- vagy árfolyamvédelmi ígéretet nem tesz, ilyen garanciát nem vállal. A múltbeli hozamok nem jelentenek garanciát a jövőbeni teljesítményre. Az adózási következmények a jövőben változhatnak, a konkrét adófizetési kötelezettség mindenkor csak az egyedi körülmények alapján állapítható meg. A Zaga Capital Partners és a DWS közötti tranzakcióra vonatkozó adatok forrása az Immobilien Zeitung 2026. szeptember 7-i cikke; a kibocsátó nem részese a tranzakciónak.

A termék forgalmazója a Sinus-Fair Corporate Zrt. (székhely: 8200 Veszprém, Lövház utca 12.; tev. eng. szám: H-EN-III-255/2017, H-EN-III-570/2021 és H-EN-III-17/2023). Kibocsátó: IMMOVATION Immobilien Handels AG, Brandenburger Straße 11, D-34131 Kassel • www.immovation-ag.de