



HABONA[®]
I N V E S T



HABONA Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07

NAHVERSORGUNG ALS RENDITEBRINGER

DIESE PRODUKTINFORMATION DIENT WERBEZWECKEN.



„Renommierte und bonitätsstarke Hauptmieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel mit Mietverträgen über 15 Jahre werden für eine besondere Nachhaltigkeit des Investments sorgen.“

Johannes Palla, Habona Invest GmbH



Beispielimmobilie des Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 in Waldfeucht

HABONA EINZELHANDELSFONDS 07

Weiterentwicklung einer Erfolgsgeschichte

Sehr geehrte Damen und Herren, wer te Anleger,

mit dem Habona Einzelhandelsfonds 07 bietet Habona Invest Anlegern die Möglichkeit, langfristig von der dynamischen Entwicklung des Nahversorgungsmarktes in Deutschland zu profitieren. Dank Mietverträgen mit bonitätsstarken Mietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel, die mit Mietvertragslaufzeiten von bis zu 15 Jahren für langfristig stabile Einnahmen sorgen, wird nach Ansicht von Habona mit den geplanten Investitionen dem Sicherheitsbedürfnis der Anleger in besonderem Maße Rechnung getragen.

Habona hat bereits sechs geschlossene Fonds mit Investitionsschwerpunkt auf dem deutschen Lebensmitteleinzelhandel erfolgreich platziert und für diese Fonds insgesamt 150 Nahversorgungsimmobilien mit Hauptmietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel erworben. Die ersten drei Fonds der Kurzläufer-Serie sind bereits erfolgreich aufgelöst worden, zwei davon konnten die geplante Rendite sogar deutlich übertreffen. Das Anlegerinteresse an den Habona Einzelhandelsfonds spiegelt sich auch in den Platzierungszahlen der Vorgängerfonds wider, die ihre Vollplatzierung zum Teil sogar nach Erhöhung des Zeichnungsvolumens vorzeitig erreicht haben. Insgesamt haben bereits über 10.000 Anleger ca. EUR 280 Millionen in Habona Einzelhandelsfonds investiert.

Das weiterentwickelte Fondskonzept des Habona Einzelhandelsfonds 07 trägt der nachhaltigen Entwicklung des deutschen Nahversorgungsmarktes Rechnung. Mit einer Laufzeit von elf Jahren ab Fondsschließung bietet Habona nun erstmals die Möglichkeit, langfristige Ertragschancen dieser Assetklasse steuereffizient zu nutzen. Die Erfolgswahrscheinlichkeit dieses Fonds sollen neue und neuwertige deutsche Einzelhandelsimmobilien sein, deren Auswahlprozess höchsten Ansprüchen genügt. Jede Immobilie wird einen großen deutschen Lebensmitteleinzelhändler mit erstklassiger Bonität, wie zum Beispiel Rewe (Penny), Edeka (Netto), Lidl und Aldi, als Hauptmieter haben. Die Immobilienauswahl erhält dank der Prüfung entscheidender Parameter wie Einzugsgebiet, Zentralität, Wettbewerbsumfeld und Kaufkraft eine ganz besondere Qualität. Mit diesem professionellen Investitionsansatz begegnet Habona den konzeptbedingten Blind-Pool-Risiken.

Gemäß dem Fondskonzept soll im Rahmen vieler Einzeltransaktionen ein Portfolio zusammengestellt werden, das gleichzeitig regional und mieterseitig diversifiziert und dennoch aufgrund strenger Investitionskriterien sehr homogen ist. Das gesamte Portfolio soll ca. 20 Einzelhandelsimmobilien aus diversen wirtschaftsstarken Regionen Deutschlands enthalten und Miete von zahlreichen bekannten Mietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel generieren.

Der geschlossene alternative Investmentfonds („AIF“) Habona Einzelhandelsfonds 07 ist ein regulierter Publikumsfonds im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“) und prognostiziert eine Ausschüttung in Höhe von 4,5 % p.a.* bei halbjährlicher Auszahlung. Inklusiv des Verkaufserlöses nach Ablauf der elfjährigen Fondslaufzeit soll der geplante Gesamtmittelrückfluss 155 %* betragen.

Das Management von Habona Invest verfolgt eine klare Produktphilosophie, die Solidität und die erfolgreiche Entwicklung bis zum Ende eines Investments über alles andere stellt: plausibles Investitionskonzept, sorgfältige Objektprüfung, weitreichende Absicherung. Insbesondere den Risiken der Investition schenkt Habona Invest besonderes Augenmerk**. Dabei profitieren die Anleger von der über zehnjährigen Erfahrung im Bereich der Nahversorgungsimmobilien und der Expertise des hochkarätig besetzten Beirates der Habona Invest GmbH. Das daraus resultierende Netzwerk ermöglicht den direkten Zugang zu erstklassigen Immobilien an nachhaltigen Standorten mit bonitätsstarken Mietern.

ARGUMENTE FÜR DEN HABONA EINZELHANDELSFONDS 07

- » Hohe prognostizierte Ausschüttung von 4,5 % p.a. (halbjährliche Auszahlung)*
- » Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss von 155 %*
- » Steuerfreier Verkaufserlös nach elfjähriger Fondslaufzeit geplant
- » Deutsche Nahversorgung als Wachstumsbranche
- » Erfahrener Fondsiniciator mit nachgewiesener Branchenkenntnis
- » Inflationsschutz durch Kopplung der Mieten an den Lebenshaltungsindex
- » Hohe Cashflow-Sicherheit durch langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern angestrebt

Der Habona Einzelhandelsfonds 07 ist auf Kapitalanleger zugeschnitten, die jenseits von Börsenschwankungen in beständige Sachwerte mit stabilem Cashflow investieren und diesen weitgehend abgesichert wissen möchten. Kaum ein anderes Segment des Immobilienmarktes bietet dafür so gute Rahmenbedingungen wie der Lebensmitteleinzelhandel bzw. die Nahversorgung in Deutschland. Realisieren Sie mit der Expertise des Habona Invest Managements hervorragende Erfolgsperspektiven!



Johannes Palla

Geschäftsführender Gesellschafter der Habona Invest GmbH



Guido Küther

Geschäftsführender Gesellschafter der Habona Invest GmbH

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklung. Die Prognose bezieht sich auf einen Zeitraum von 2020 bis 2032 und auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio. | ** vgl. Seite 19

IMMOBILIEN FÜR DIE NAHVERSORGUNG

Nachhaltige Erträge im Wandel der Zeit

Der Wandel der deutschen Gesellschaft hat einen nachhaltigen Einfluss auf die Einkaufsbedürfnisse und -prämissen der Menschen. Eine abnehmende Mittelschicht und die gesellschaftliche Alterung lassen die wohnortnahe, preisgünstige Nahversorgung immer mehr in den Fokus der Standort- und Flächenkonzepte rücken. Auch Berufstätige ziehen den Komfort der guten Erreichbarkeit nahe der Wohn- oder Arbeitsstätte immer öfter dem Massenangebot großer Einkaufszentren vor. Der Lebensmitteleinzelhandel zeigt sich zudem sehr robust gegenüber dem Onlinehandel. Dies liegt vor allem an tiefsitzenden Gewohnheiten der Verbraucher, Dinge des täglichen Bedarfs ohne große Planung spontan zu kaufen, aber auch an der fehlenden Möglichkeit, die Frische der Produkte vor dem Kauf überprüfen zu können.*

Discounter auf Erfolgskurs

Verglichen mit den Konsumenten in anderen EU-Ländern sind die Deutschen für ihr ausgeprägtes Preisbewusstsein bekannt. So verwundert es nicht, dass die Filialnetze der Discounter seit den 1990er Jahren massiv ausgebaut wurden. Gleichzeitig hat die Orientierung am günstigen Preis bewirkt, dass das Discount-Modell auch im Non-Food-Bereich wie z.B. in Textil- und Schuhdiscountketten zum Erfolgsmodell wurde. Sie bilden immer öfter mit Lebensmitteldiscountern oder Vollsortimentern kleine Nahversorgungszentren für den täglichen Bedarf – für die Bewohner im Einzugsgebiet sind solche kombinierten Gesamtangebote sehr attraktiv.

Vollsortimenter profitieren von Synergien

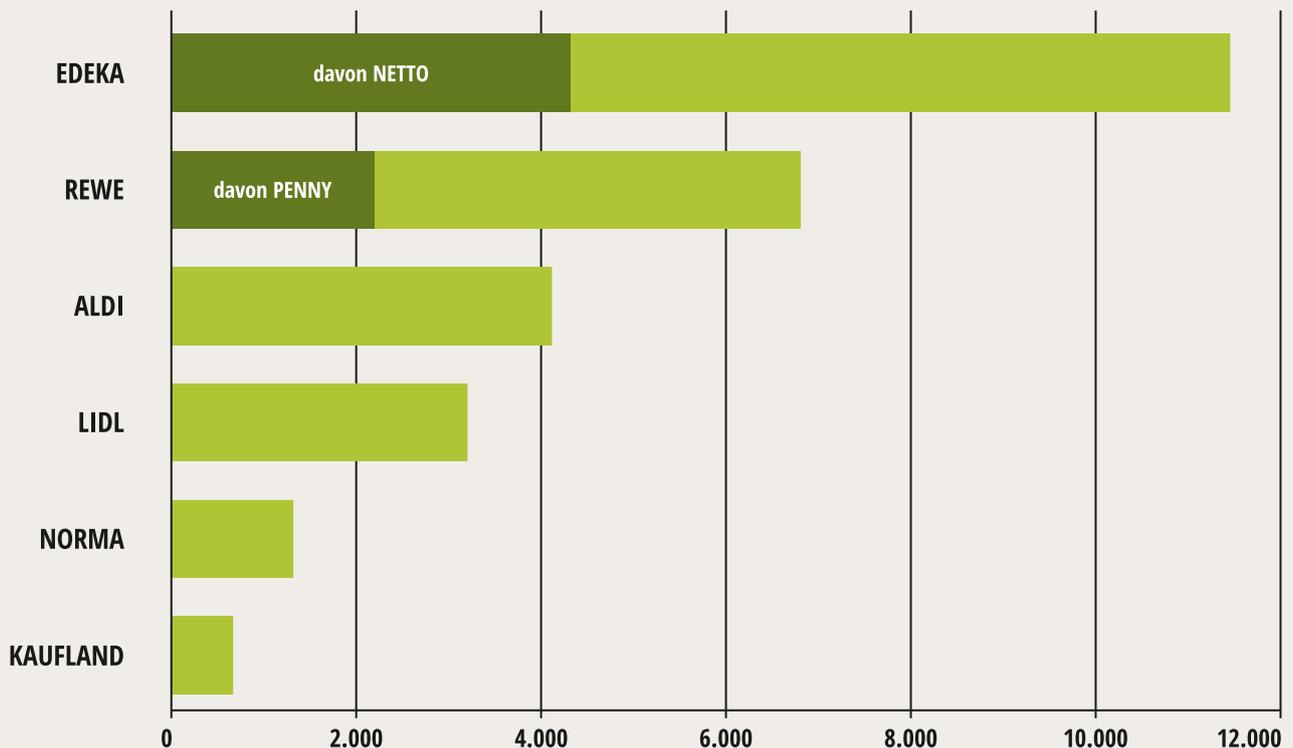
Früher sahen die Lebensmittelvollversorger in den Discountern eine direkte Konkurrenz, heute nutzen sie verstärkt die synergetischen Potenziale solcher Nahversorgungszentren für sich. Die Kombination aus Vollsortimenter plus Discounter plus Non-Food-Discounter sowie kleineren Dienstleistern erobert immer mehr Standorte. Die Nahversorgungszentren werden vom Verbraucher gut angenommen und erzeugen eine entsprechend hohe Kundenfrequenz.

Parameter des nachhaltigen Erfolges

Gute Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten, ein solides Basisangebot an Artikeln des täglichen Bedarfs sowie die Größe des Einzugsgebietes sind entscheidende Erfolgsparameter für den jeweiligen Standort. Zudem begünstigt das deutsche Baurecht die Expansion von kleineren Marktformaten gegenüber großflächigen Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern. Da die Grundversorgung nicht ersetzbar ist und im Falle einer Kaufzurückhaltung zuerst an größeren Investitionen gespart wird, sind Investitionen in das Immobiliensegment „Nahversorger“ im Allgemeinen vergleichsweise wenig krisenanfällig.

* <https://de.statista.com/themen/2052/lebensmittelkauf-im-internet>

Die größten Lebensmittelketten in Deutschland nach Anzahl der Filialen (2018)



Quelle: Lebensmittelzeitung, LZ Retailytics; 22. Februar 2019

INVESTITIONSKONZEPT MIT EIGENEM WERTMASSSTAB

Mittelfristig expansives Branchensegment

Der Habona Einzelhandelsfonds 07 ist als Blind-Pool konzipiert und plant Investitionen in Nahversorgungszentren, Lebensmittelmärkte sowie Discounter. Der Fonds soll dabei die nach Meinung der Habona-Experten zurzeit attraktiven Ankaufspreise im Vergleich zu anderen Assetklassen nutzen. Die großen Branchenkonzerne (Edeka, Rewe etc.) und insbesondere die Discounterketten (Aldi, Lidl etc.) sowie Filialketten im Non-Food-Bereich (KiK, Rossmann etc.) planen den weiteren Ausbau ihrer Standortnetze und die Stärkung der bestehenden Filialnetze durch Modernisierungen und Flächenerweiterungen.

Die Habona Ankaufs-Spezialisten sehen in dieser anhaltenden Expansion eine geeignete Investitionsbasis. Mit besonders hohem Qualitätsmaßstab können aus dem breiten Objektangebot bundesweit die besten Objekte ausgewählt werden. Der Fonds soll so bereits während des Platzierungszeitraums die ersten Investitionen tätigen.

Hohe Diversifizierung auf mehreren Ebenen

Der Habona Einzelhandelsfonds 07 soll einen hohen Diversifizierungsgrad erzielen und somit für eine hohe Stabilität des Portfolios sorgen durch:

- » Objektankauf bundesweit regional diversifiziert
- » Diverse Objekttypen vom einzelnen Discounter (Solitärgebäude) bis hin zum Nahversorgungszentrum
- » Bonitätsstarke Ankermieter verschiedener Konzernzugehörigkeit aus dem Food-Bereich
- » Attraktiver Mietermix aus dem Food und Non-Food-Bereich

Klare Standort- und Objektkriterien

Der Habona Einzelhandelsfonds 07 plant ausschließlich in wirtschaftlich starken Regionen zu investieren. Klare Investitionskriterien gewährleisten eine hohe wirtschaftliche Qualität bei jeder Einzelinvestition:

- » Ausschließlich Immobilien mit einem bonitätsstarken Lebensmitteleinzelhändler als Ankermieter
- » Mindestens 60% aller Immobilien werden Mietvertragsrestlaufzeiten von 12 Jahren haben
- » Fokus auf Neubauten und revitalisierte Immobilien
- » Gute, etablierte oder progressiv wachstumsorientierte Lagen
- » Standorte mit hoher Nachhaltigkeit durch nicht beliebig duplizierbares Baurecht
- » Standortbewertung mit Hilfe der Daten von Konsumforschungsinstituten wie GfK-GeoMarketing u.a. nach Einzugsgebiet, Kaufkraft, Zentralitätskennziffer und nach günstiger Umsatz-Mietbelastung

Hohe wirtschaftliche Anforderungen

Der Habona Einzelhandelsfonds 07 zielt hauptsächlich darauf ab in Objekte zu investieren, deren Hauptmietverträge bereits zum Ankaufszeitpunkt über die geplante Fondslaufzeit von elf Jahren hinauslaufen sollen und deren Standort zudem eine langfristige Mietvertragsverlängerung deutlich über die Fondslaufzeit hinaus erwarten lässt. Eine hohe wirtschaftliche Planungssicherheit des Fonds soll erreicht werden durch:

- » Ankaufspreise auf Niveau der Marktwerte der Immobilien
- » Bonitätsstarke Hauptmieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel
- » Laufzeit der Hauptmietverträge bei Ankauf bis zu 15 Jahre
- » Indexierte Mietverträge, d.h. Inflationsschutz durch Koppelung der Mieten an den Lebenshaltungsindex
- » Ankaufsprüfung mit institutionellen Maßstäben inkl. rechtlicher, wirtschaftlicher und kaufmännischer Due Diligence unter Einbindung externer Experten

Wertschöpfung durch aktives Immobilien-Management

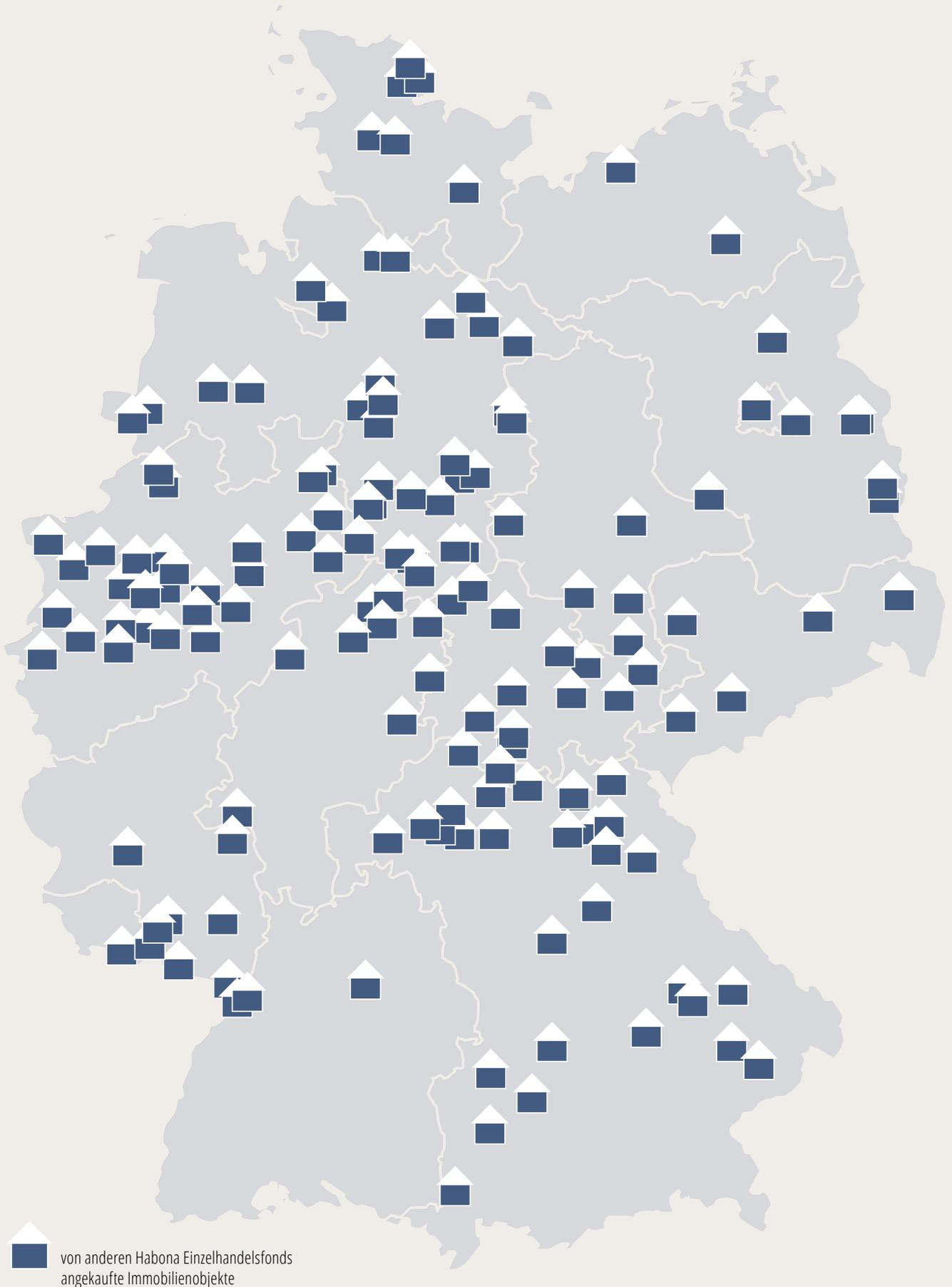
Das hauseigene Asset- und Property-Management von Habona Invest sorgt für eine nachhaltige Objektauswahl im Rahmen des Ankaufsprozesses und für eine enge Objekt- und Mieterbetreuung während der Fondslaufzeit.

- » Vorzeitige Mietvertragsverlängerungen schon während der Fondslaufzeit angestrebt
- » Ausnutzen von Optimierungsmöglichkeiten bei der Flächenausnutzung in Abstimmung mit den Mietern



PORTFOLIO-ÜBERSICHT DER HABONA GRUPPE

Bundesweite Diversifikation der früheren Habona Einzelhandelsfonds 01 - 06



LEISTUNGSNACHWEIS HABONA INVEST

Bislang hat die Habona Invest GmbH sechs geschlossene Immobilienfonds im Segment Einzelhandel und einen Fonds im Bereich Kindertagesstätten aufgelegt. Der Habona Einzelhandelsfonds 07 ist das siebte Angebot im Segment Einzelhandelsimmobilien.

Von Habona initiierte und noch laufende Einzelhandelsfonds in der Übersicht

Fonds	Fonds-schließung	Eigenkapital-volumen exkl. Agio	Gesamtinvesti-tionsvolumen	Anzahl der Immobilien	Jahresnetto-kaltmiete p.a. ²	Investitions-stand	Ausschüttung p.a. ¹	
							SOLL	IST
Habona Einzelhandelsfonds 04	Juni 2015	41.001 T€	87.692 T€	25	5.542 T€	100%	6,50%	6,50%
Habona Einzelhandelsfonds 05	Juni 2017	83.887 T€	162.412 T€	35	8.800 T€	100%	6,25%	6,25%
Habona Einzelhandelsfonds 06	Juni 2019	100.962 T€	203.700 T€	45	10.572 T€	100%	5,00%	5,00%

¹ Warnhinweis: Ausschüttungen bezogen auf das Anlegerkapital ohne Agio inkl. Steuergutschriften sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen
² zum Zeitpunkt des Ankaufs der Immobilien

Erfolgreich aufgelöste geschlossene Habona Einzelhandelsfonds

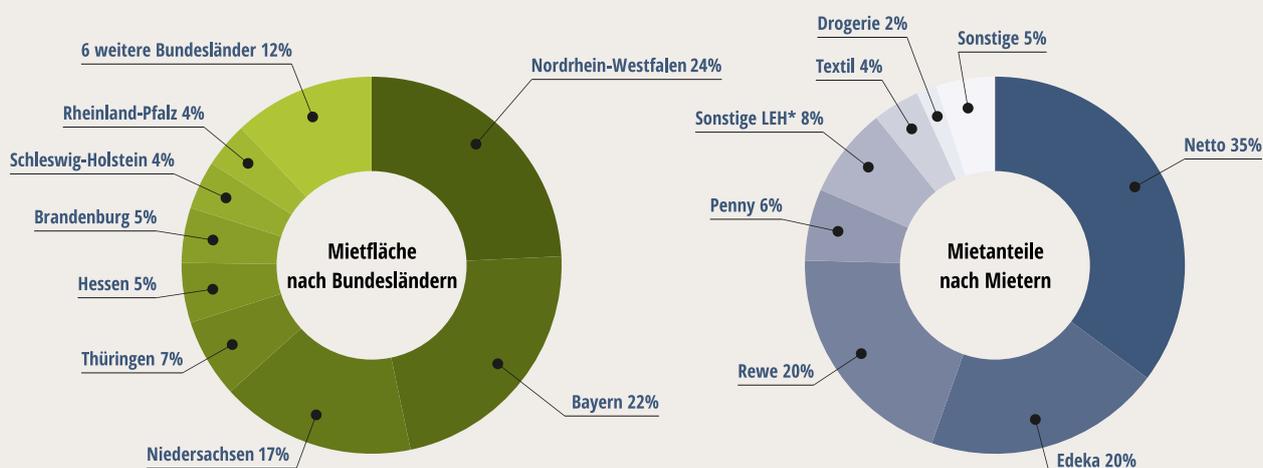
Fonds	Fondsschließung	Fondauflösung	Eigenkapitalvolumen exkl. Agio	Anzahl der Immobilien	Gesamtmittelrückfluss
					IST
Habona Einzelhandelsfonds 01	2011	2016	10.737 T€	11	131%
Habona Einzelhandelsfonds 02	2012	2018	18.132 T€	15	159% ³
Habona Einzelhandelsfonds 03	2013	2018	25.263 T€	19	149% ³

³ gemäß der vorläufigen Schlussabrechnung im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft

Von den bisher sechs platzierten geschlossenen Habona Einzelhandelsfonds sind bislang drei Fonds nach Ablauf der konzeptgemäßen fünfjährigen Fondslaufzeit erfolgreich aufgelöst worden. Bereits 2016 sind die elf Immobilien des Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01 en bloc an einen internationalen Versicherungskonzern verkauft worden. Im Jahr 2018 erfolgte der gemeinsame Verkauf der Immobilien der Habona Deutsche Einzel-

handelsimmobilien Fonds 02 und 03 an einen großen deutschen institutionellen Investor. Der Verkaufserlös der insgesamt 34 Immobilien der beiden Fonds sorgte für einen Gesamtmittelrückfluss an die Anleger, der die ursprüngliche Prognose deutlich übertraf. Die aufgelösten Fonds haben somit ca. EUR 54 Millionen Anlegerkapital erfolgreich investiert und mit sehr gutem Ertrag zurückgezahlt.

Diversifikation in allen bisherigen Habona Einzelhandelsfonds



Quelle: eigene Daten; Fondsübergreifende Darstellung der Habona Einzelhandelsfonds 01 – 06; Abweichende Diversifikation bei dem Habona Einzelhandelsfonds 07 sehr wahrscheinlich | * Sonstige LEH sind Lebensmitteleinzelhändler wie Lidl, Aldi, WASGAU, Tegut und andere.

DIE WESENTLICHEN VERTRAGSPARTNER

Die Habona Invest Gruppe

Seit über 10 Jahren spezialisiert auf deutsche Nahversorgung

Das Asset-Management – engagiert für die Anleger Mit einem verwalteten Immobilienvermögen von ca. EUR 500 Millionen und bereits sieben geschlossenen Immobilien-Publikumsfonds sowie einem offenen Immobilien-Publikumsfonds gehört Habona Invest zu den erfolgreichsten Emissionshäusern und Asset-Managern von Sachwertinvestments der letzten Jahre. Über 10.000 Anleger vertrauen bereits auf die Expertise und die Marktkenntnis des Frankfurter Immobilienspezialisten. Als inhabergeführtes Mittelstandsunternehmen sieht sich Habona Invest grundsätzlich den Vermögensinteressen der Anleger verpflichtet. Ein Ausdruck dafür sind nicht nur persönliche Investitionen des Managements, sondern auch erfolgsorientierte Vergütungselemente. Beides unterstreicht die Professionalität und Leidenschaft des Managements im Umgang mit potenzialstarken Immobilien.

Seit der Firmengründung im Jahr 2009 konzentriert sich das Management auf Immobilien, die den täglichen Bedarf der Bürger decken und hat sich so zu einem führenden Spezialisten für den Bereich der Nahversorgungsimmobilen entwickelt. Das Leistungsspektrum deckt dabei alle Phasen der Wertschöpfungskette einer Immobilie ab. Ausgehend von einer umfangreichen Markt-

analyse, über den Ankauf bis hin zum erfolgreichen Management und Verkauf der Immobilien, kann das Team von Habona Invest alle Phasen einer erfolgreichen Immobilieninvestition eigenständig verantworten. Habona Invest kann dabei auf den Erfahrungsschatz eines Track Records mit einem gehandeltem Immobilienvolumen von mehr als EUR 700 Millionen zurückgreifen.

Die geschäftsführenden Gesellschafter der Habona Invest GmbH, **Johannes Palla** und **Guido Küther**, legen großen Wert auf Kontinuität und Beständigkeit, was sich nicht nur in der Gestaltung von Investmentprodukten widerspiegelt, sondern auch in einem erfolgreichen Unternehmensaufbau. So erweitert seit 2018 der Jurist und Immobilienökonom **Hans Christian Schmidt** FRICS die Geschäftsführung, nachdem er zuvor die Unternehmensentwicklung aus dem Beirat heraus begleitet hat. Alle Leistungsträger des Habona-Teams sind dem Unternehmen zudem schon lange verbunden. Der dreiköpfige Beirat, bestehend aus dem Immobilienexperten **Dr. Thomas Herr**, dem Finanzierungsprofi **Thomas Ertl** und dem Steuerspezialisten **Dr. Peter Happe**, unterstützt Habona in den jeweiligen technischen, kaufmännischen und steuerlichen Themengebieten.



HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH

Transparenz dank unabhängiger Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH wurde 1969 gegründet und ist Teil der SIGNAL IDUNA Gruppe. Aufgeteilt in drei Bereiche erbringt die Hamburger Gesellschaft Dienstleistungen rund um die Administration und das Management von Wertpapieren, Immobilien und anderen Sachwerten. Mehr als 180 Mitarbeiter betreuen in über 250 Publikums- und mehr als 130 Spezialfonds Vermögenswerte von fast EUR 40 Milliarden.

In der Fondsadministration liquider und illiquider Assetklassen verfügt das Unternehmen über umfangreiches Know-how und langjährige Erfahrung. Seit 2002 bietet sie als Service-KVG ihre Leistungen in der Auflegung und Administration für Immobilien- und Wertpapierfonds externen Vermögensverwaltern und Initiatoren an. Mit der

Einführung des KAGB erweiterte sie im Frühjahr 2014 ihr Dienstleistungsangebot um die Verwaltung geschlossener Fonds.

Die Service-KVG ist mit der kollektiven Vermögensverwaltung des AIF i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB beauftragt und somit insbesondere verantwortlich für das Risikomanagement und die Portfolioverwaltung des AIF. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und im Interesse der Anleger. Darüber hinaus erbringt die KVG für den AIF weitere Aufgaben i.S.d. Anhang 1 Ziffer 2 der AIFM-Richtlinie, d.h. Überwachung der Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Vorschriften, Meldewesen, Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung sowie etwaige weitere erforderliche Dienstleistungen.

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

Überwachung der Kapitalflüsse durch erfahrene Verwahrstelle

Hauck & Aufhäuser verspricht seit 1796 Professionalität, Diskretion und Unternehmertum. Die Verwahrstelle verwahrt in Deutschland für insgesamt 450 Fonds Assets im Wert von über EUR 53 Milliarden. Die

Haupttätigkeit der Verwahrstelle besteht in der Überwachung der Einhaltung der Vorschriften des KAGB.

ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH

Unabhängige Treuhandkommanditistin vertritt Anlegerinteressen

Die Treuhandkommanditistin ist die ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH mit Sitz in Köln, Augustinusstraße 9d, 50226 Frechen-Königsdorf. Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin ist Ralf Christian Bühler.

Die Aufgabe der Treuhandkommanditistin besteht darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbetrages der Treu-

geber an der Fondsgesellschaft treuhänderisch für die Anleger zu halten und/oder zu verwalten. Aufgrund des Treuhand- und Verwaltungsvertrages hält die Treuhandkommanditistin die Beteiligung im eigenen Namen treuhänderisch für Rechnung des Treugebers und wird als Kommanditistin der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen.



v.l.n.r.:
Guido Küther
Johannes Palla
Hans Christian Schmidt



Investieren
wie die Profis

Cash.

AUSGEZEICHNET

2016 | FINANCIAL
ADVISORS
AWARD

KATEGORIE: SACHWERTANLAGEN

**Habona Deutsche
Einzelhandelsimmobilien
Fonds 05
Habona Invest**

Cash Financial Advisors Award
2016 für den Habona Einzelhandels-
fonds 05

Mit dem begehrten Branchen-
preis werden innovative, transpa-
rente, vermittlerorientierte und
kundenfreundliche Finanzpro-
dukte ausgezeichnet.

Quelle: Cash.Print GmbH

DIE WIRTSCHAFTLICHEN GRUNDLAGEN DES INVESTMENTS

Der alternative Investmentfonds Habona Einzelhandelsfonds 07 („AIF“) investiert mittelbar über die Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft“) in Einzelhandelsimmobilien. Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die auf Ebene des AIF konsolidierten Planungen.

Der AIF ist als sogenannter Blind-Pool konzipiert d.h. konkrete Investitionen stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Insgesamt besteht keine Sicherheit, dass die geplanten Investitionen wie geplant verwirklicht werden können.

Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)

Der Investitions- und Finanzierungsplan (konsolidierte Darstellung) geht modellhaft von einem Emissionskapital in Höhe von EUR 50.000.000 (zuzüglich Agio) aus. Weicht das tatsächlich zur Verfügung stehende Emis-

ionskapital von diesem Betrag ab und ist niedriger oder höher, so ändert sich damit auch die Höhe der Gebühren/Positionen, deren Höhe sich nach der Höhe des tatsächlichen Emissionskapitals richtet.

	Finanzierung	EUR	in % vom EK (inkl. Agio)	in % vom Gesamtinvestitionsvolumen
1	HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH	1.000	0,00 %	0,00 %
2	Gründungskommanditistin	14.000	0,03 %	0,01 %
3	Treuhandkommanditistin	1.000	0,00 %	0,00 %
4	Einlagen der Anleger	50.000.000	95,21 %	52,63 %
5	Kommanditkapital (ohne Agio)	50.016.000	95,24 %	52,65 %
6	Agio der Anleger	2.500.000	4,76 %	2,63 %
7	Gesamteigenkapital (inkl. Agio)	52.516.000	100,00 %	55,28 %
8	Fremdkapital – Darlehen – Objektgesellschaft	42.484.000	80,90 %	44,72 %
9	Gesamtfinanzierung (inkl. Agio)	95.000.000	180,90 %	100,00 %
	Fondsbezogene Kosten	EUR	in % vom EK (inkl. Agio)	in % vom Gesamtinvestitionsvolumen
10	Initialkosten	5.500.000	10,47 %	5,79 %
	a) Eigenkapitalvermittlungsprovision	3.500.000	6,66 %	3,68 %
	b) Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten des Finanzvertriebes	500.000	0,95 %	0,53 %
	c) Konzeption und Vertriebsunterstützung Kapitalverwaltungsgesellschaft	1.400.000	2,67 %	1,47 %
	d) Treuhandkommanditistin	100.000	0,19 %	0,11 %
11	Ausgabeaufschlag (Agio)	2.500.000	4,76 %	2,63 %
	Investitionen und Kosten	EUR	in % vom EK (inkl. Agio)	in % vom Gesamtinvestitionsvolumen
12	Objektbezogene Investitionen - Gesamt	86.000.000	163,76 %	90,53 %
	a) Anschaffungskosten für die Immobilienobjekte	77.597.109	147,76 %	81,68 %
	b) Allgemeine Nebenkosten des Erwerbs	4.811.021	9,16 %	5,06 %
	c) Due Diligence (Objektprüfung)	387.986	0,74 %	0,41 %
	d) Maklerprovision	775.971	1,48 %	0,82 %
	e) Immobilien-Scouting	1.939.928	3,69 %	2,04 %
	f) Finanzierungsgebühren	387.986	0,74 %	0,41 %
	g) Finanzierungs-Scouting	100.000	0,19 %	0,11 %
13	Liquiditätsreserve - Gesamt	1.000.000	1,90 %	1,05 %
14	a) Liquiditätsreserve (Fondsgesellschaft)	750.000	1,43 %	0,79 %
15	b) Liquiditätsreserve (Objektgesellschaft)	250.000	0,48 %	0,26 %
16	Summe Investitionen und Kosten und Liquiditätsreserve	87.000.000	165,66 %	91,58 %
17	Gesamtinvestitionsvolumen	95.000.000	180,90 %	100,00 %

„EK“ bedeutet: Kommanditkapital in Höhe von EUR 50.016.000 zzgl. EUR 2.500.000 Agio; „Gesamtinvestitionsvolumen“ bedeutet EUR 95.000.000. Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen. / Zahlenangaben zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Cashflow-Planung (Prognose)

Im Folgenden werden im Rahmen einer prognostizierten Cashflow-Planung die Einzahlungen und Auszahlungen über die gesamte voraussichtliche Laufzeit des AIF dargestellt.

Die nachstehende Prognoserechnung beruht zu großen Teilen auf geschätzten Einnahmen (z.B. Mieteinnahmen, Veräußerungserlösen) und Ausgaben (z.B. Anschaffungskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Fremdfinanzierungen). Es ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Entwicklung der Einnahmen und

Ausgaben von den prognostizierten Werten abweichen wird. Je weiter die prognostizierten Werte in der Zukunft liegen, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit einer abweichenden, tatsächlichen Entwicklung.

Für die Prognoserechnung wird davon ausgegangen, dass die einem Kalenderjahr wirtschaftlich zurechenbaren Einnahmen und Ausgaben auch in dem betreffenden Jahr tatsächlich fließen. In der Realität kann es jedoch zu zeitlichen Verschiebungen kommen.

Cashflow-Planung Habona Einzelhandelsfonds 07 (konsolidierte Darstellung)

Prognose	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Cashflow aus Investitionen und Finanzierung								
Einnahmen aus Finanzierung								
Eigenkapital	50.016							
Agio	2.500							
Fremdkapitalaufnahme	35.689	6.795						
Summe Einnahmen aus Finanzierung	88.205	6.795						
Ausgaben durch Investitionen								
Nettokaufpreise Einzelhandelsimmobilien	65.262	12.335						
Erwerbsnebenkosten	6.983	1.420						
Revitalisierungskosten								
Platzierungskosten	8.000							
Summe Ausgaben durch Investitionen	80.245	13.755						
Cashflow aus Investitionen und Finanzierung	7.960	-6.960						
Laufender Cashflow								
Laufende Einnahmen								
Mieteinnahmen	1.437	4.687	4.703	4.703	4.703	4.703	4.703	4.703
Geschäftsführung für Objektgesellschaft	12	12	12	12	12	12	12	12
Veräußerungserlöse Immobilienverkauf								
Zinseinnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe laufende Einnahmen	1.449	4.699	4.715	4.715	4.715	4.715	4.715	4.715
Laufende Ausgaben								
Mietausfallwagnis	14	47	47	47	47	47	47	47
Betriebskosten der Objektbewirtschaftung	86	281	282	282	282	282	423	423
Objektverwaltungskosten	133	260	268	277	286	295	304	312
Verkaufskosten								
Summe Kosten der Objektbewirtschaftung	234	588	597	606	615	624	774	783
Zinszahlungen für Darlehen	259	842	834	823	812	800	789	777
Laufende Darlehenstilgung		533	545	556	568	579	591	603
Rückzahlung Darlehen								
Summe Zahlungen für Fremdfinanzierung	259	1.375	1.379	1.379	1.379	1.379	1.379	1.379
Beratungs- und Fondsverwaltungskosten	59	101	109	109	109	109	109	109
Vergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft	97	189	195	202	208	215	221	227
Vergütung Verwahrstelle	17	27	28	29	30	31	31	32
Vergütung Komplementärin	3	50	50	50	50	50	50	50
Vergütung Treuhandkommanditistin		50	50	50	50	50	50	50
Summe Kosten der Fondsverwaltung	176	418	431	439	447	454	462	468
Vom AIF zu leistende Steuerzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe laufende Ausgaben	669	2.380	2.408	2.424	2.441	2.458	2.615	2.630
Gesamter laufender Cashflow	780	2.319	2.307	2.290	2.274	2.257	2.100	2.085
Kapitalausschüttungen und Liquidität								
Liquidität vor Auszahlungen an Anleger	8.740	2.857	2.913	2.953	2.976	2.982	2.831	2.664
Kapitalausschüttungen an Anleger	1.242	2.251	2.251	2.251	2.251	2.251	2.251	2.251
Ausschüttungen an Anleger in % der Kommanditeinlage	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Liquidität nach Auszahlungen an Anleger	7.498	606	662	702	725	731	580	414

2028	2029	2030	2031	2032	Gesamt
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
					50.016
					2.500
		4.985			47.469
		4.985			99.985
					77.597
					8.403
		4.985			4.985
					8.000
		4.985			98.985
					1.000
4.703	4.985	4.985	5.484	5.484	59.981
12	12	12	12	12	156
				90.478	90.478
0	0	0	0	0	0
4.715	4.997	4.997	5.496	95.974	150.615
47	50	50	55	55	600
423	449	449	494	494	4.650
320	330	340	351	363	3.839
				1.810	1.810
791	828	838	899	2.721	10.899
765	752	748	826	811	9.837
615	627	645	716	730	7.307
				40.162	40.162
1.379	1.379	1.393	1.541	41.703	57.306
109	111	111	116	116	1.376
233	240	247	256	369	2.901
33	34	35	36	38	401
50	50	50	50	50	603
50	50	50	50	50	600
475	486	494	508	623	5.880
0	0	0	0	0	0
2.645	2.693	2.725	2.949	45.047	74.085
2.070	2.304	2.272	2.546	50.927	76.530
2.483	2.537	2.558	2.854	51.530	
2.251	2.251	2.251	2.251	51.530	77.530
4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	103,03%	155,0%
233	286	307	603		

Erläuterungen zur Cashflow-Planung

Finanzierung

Das prognostizierte Gesamtfinanzierungsvolumen des AIF beläuft sich zum Zeitpunkt der Fondsaufgabe auf EUR 95.000.000 und setzt sich zusammen aus EUR 50.016.000 Kommanditkapital zzgl. EUR 2.500.000 Agio und Fremdkapital auf Ebene der Objektgesellschaft in Höhe von EUR 42.484.000. Darüber hinaus plant der AIF eine weitere Aufnahme von Fremdkapital in Höhe von ca. EUR 4.985.000 für Um- und Ausbaumaßnahmen der Fondsimmobilien, die kalkulatorisch im Jahr 2030 vorgesehen sind. Der tatsächliche Zeitpunkt der zusätzlichen Fremdkapitalaufnahme richtet sich nach den individuellen Gegebenheiten der einzelnen Fondsimmobilien, so dass diese auch zu anderen Zeitpunkten erfolgen oder auch ganz ausbleiben kann.

Investitionen

Der AIF plant Einzelhandelsimmobilien zu einem Nettoankaufspreis von EUR 77.597.109 zu erwerben. Bei einer geplanten anfänglichen Nettomiethöhe des Fonds von EUR 4.702.855 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) entspricht dies einem Ankaufsfaktor von 16,5-fach. Darüber hinaus belaufen sich die beim Objektankauf anfallenden Erwerbsnebenkosten plangemäß auf EUR 8.402.891 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) und die in der Platzierungsphase entstehenden Fondskosten des AIF inkl. Agio auf EUR 8.000.000 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Weiterhin sind im Jahr 2030 Revitalisierungskosten im Rahmen des Um- und Ausbaus der Fondsimmobilien in Höhe von ca. EUR 4.985.000 vorgesehen, in deren Zuge auch vorzeitige Mietvertragsverlängerungen mit den Hauptmietern aus dem Lebensmitteleinzelhandelsbereich angestrebt werden. Der tatsächliche Zeitpunkt der Revitalisierungsmaßnahmen richtet sich nach den individuellen Gegebenheiten der einzelnen Fondsimmobilien, so dass diese auch zu anderen Zeitpunkten erfolgen oder auch ganz ausbleiben können.

Laufende Einnahmen

Der AIF erzielt auf Ebene der Objektgesellschaft Mieteinnahmen. Auf der Grundlage von üblichen mietvertraglichen Regelungen und einer angenommenen Inflationsrate von 1,75 % p.a. wird im Jahr 2029 einmalig ein Mietanstieg von 6 % unterstellt. Darüber hinaus plant der AIF aufgrund der kalkulierten Um- und Ausbaumaßnahmen und der damit einhergehenden Modernisierung der Fondsimmobilien im Jahr 2030 eine einmalige Mietsteigerung von 10%. Weiterhin erhält der AIF für die Übernahme der Geschäftsführung der Objektgesellschaft eine Vergütung. Es ist geplant, dass die Immobilien der Objektgesellschaft elf Jahre nach Fondsschließung, bei Ausnutzung des zweiten Platzierungsabschnittes daher spätestens im Jahr 2032, zu einem Verkaufsfaktor von 16,5-fach veräußert werden. Dabei wird unterstellt, dass die Liquidationsphase des Fonds sechs Monate beträgt und der Verkaufspreis am Jahresende erlöst wird. Auf die Liquidität des AIF sollen plangemäß keine Guthabenzinsen anfallen.

Laufende Ausgaben

Kosten der Objektbewirtschaftung

Während der Fondslaufzeit wird mit einem Mietausfallwagnis von 1 % p.a. der Mieteinnahmen kalkuliert. Die nicht auf die Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten der Immobilien (wie z.B. Grundsteuer, Versicherungen und Instandhaltungsmaßnahmen) sind bis zum Jahr 2025 mit 6 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Mieteinnahmen veranschlagt. Ab dem Jahr 2026 erhöhen sich die kalkulierten Bewirtschaftungskosten der Immobilien aufgrund des höheren Gebäudealters auf 9 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Mieteinnahmen. Für die laufende Objektverwaltung erhält die Habona Invest Asset Management GmbH eine Vergütung in Höhe von 0,7 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoinventarwertes des AIF. Für das Käufer-Scouting im Rahmen der Desinvestition erhält die Habona Invest GmbH eine Vergütung in Höhe von 2 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoverkaufspreises der Immobilien.

Zahlungen für Fremdfinanzierung

Auf Basis der aktuellen Kapitalmarktsituation sind Darlehenszinsen in Höhe von 2,0 % p.a. kalkuliert. Zum Datum der Prospekt-aufstellung liegt der Objektgesellschaft bereits ein Term Sheet einer deutschen Immobilienbank vor. Das Term Sheet stellt noch keine verbindliche Darlehenszusage dar, sondern regelt die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der in Aussicht genommenen Kreditverhältnisse. Die im Term Sheet dargelegten Darlehensbedingungen (Zinsen und Tilgung) wurden bei der Konzeption des AIF berücksichtigt; allerdings wurde – abweichend vom Inhalt des Term Sheets – zur Kalkulationssicherheit ein um 70 Basispunkte erhöhter Zinssatz angenommen. Die Darlehen sollen mit einer annuitätischen Tilgung von anfänglich 1,25 % p.a. getilgt und zum Verkaufszeitpunkt vollständig zurückgezahlt werden. Die kalkulierten Konditionen für das zusätzliche Fremdkapital zur Durchführung der Um- und Ausbauten an den Fondsimmobilien im Jahr 2030 sind analog zu denen des ursprünglichen Darlehens.

Kosten der Fondsverwaltung

Für den AIF fallen Beratungs- und Fondsverwaltungskosten für z.B. laufende Rechtsberatung oder Abschlusskosten an. Die KVG

erhält eine jährliche Verwaltungsgebühr in Höhe von 0,51 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoinventarwertes des AIF. Während der Liquidationsphase des AIF erhält die KVG eine Vergütung in Höhe von 0,71 % p.a. (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoinventarwertes. Die Verwahrstelle erhält eine laufende Verwaltungsgebühr in Höhe von 0,0725 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoinventarwertes des AIF. Für die Übernahme der persönlichen Haftung erhält die Komplementärin eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Kommanditkapitals im jeweiligen Geschäftsjahr. Für die laufende Anlegerverwaltung zahlt die Gesellschaft der Treuhandkommanditistin eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,1 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden Kommanditkapitals.

Vom AIF zu leistende Steuerzahlungen

Objektgesellschaft und Fondsgesellschaft unterhalten als vermögensverwaltende Personengesellschaften, die weder gewerblich geprägt noch gewerblich infiziert sind, keinen Gewerbebetrieb i.S.d. § 2 Abs. 1 GewStG und unterliegen demzufolge nicht der Gewerbesteuer. Da weder mit Zinserträgen noch mit Dividendenzahlungen auf Ebene des AIF gerechnet wird, werden auch keine durch den AIF zu zahlenden Kapitalertragssteuern kalkuliert.

Auszahlungen an Anleger

Es ist geplant halbjährlich Auszahlungen aus der verfügbaren Liquidität des AIF an die Anleger zu leisten, erstmalig zum 31. Dezember 2020. Die geplante Ausschüttung beläuft sich auf 4,5 % p.a. bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio. Inklusive der Rückflüsse aus dem Veräußerungserlös der Immobilien beläuft sich der geplante Gesamtmittelrückfluss auf 155 % (vor Steuern) bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio. Bei diesen Angaben handelt es sich um Prognosen, die zudem nicht die individuelle steuerliche Situation eines einzelnen Anlegers berücksichtigen. Bei dem AIF handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, bei der die Zahlungsrückflüsse nicht garantiert sind.



Kapitalrückfluss aus Sicht eines Beispielanlegers

Nachfolgende Kapitalrückflussrechnung stellt eine Prognose über mögliche Zahlungsströme im Rahmen einer Investition aus Sicht eines einzelnen Anlegers auf.

Die prognostizierte Kapitalflussrechnung basiert auf der Prognoserechnung und enthält beispielhaft die deutsche Besteuerung für einen einzeln veranlagten Anleger, der seine Beteiligungssumme in Höhe von EUR 100.000 zzgl. 5 % Agio am 1. Juli 2020 erbringt. Schließlich wird zum Zweck der Darstellung davon ausgegangen, dass die in einem Kalenderjahr wirtschaftlich zurechenbaren Auszahlungen auch in dem betreffenden Jahr tatsächlich fließen. In der Realität kann es jedoch zu zeitlichen Verschiebungen kommen.

Die Beispielrechnung stellt wirtschaftliche und steuerliche Auswirkungen einer Beteiligung an dem AIF typisierend dar, d.h. ohne auf die individuelle Situation eines Anlegers Bezug zu nehmen, und geht im Hinblick auf steuerliche Auswirkungen von einem Anleger aus, der seine Beteiligung im Privatvermögen hält und in der Bundesrepublik Deutschland gemäß § 1 Abs. 1 Einkommensteuergesetz unbeschränkt steuerpflichtig ist sowie nach dem Recht der Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) in Deutschland ansässig ist. Weiterhin wird unterstellt, dass der Verkaufserlös der Immobilien nach einer Haltedauer von über zehn Jahren nicht der Einkommensteuer unterworfen wird.

Kapitalrückfluss bei einer Beteiligung von EUR 100.000

(Prognose)	2020 EUR	2021 EUR	2022 EUR	2023 EUR	2024 EUR	2025 EUR	2026 EUR
Einzahlung Beteiligung inkl. Agio	105.000	0	0	0	0	0	0
Kapitalauszahlungen	2.250	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
Steuerliches Ergebnis (laufend)	59	1.109	1.097	1.085	1.074	1.063	773
Einkommensteuer des Anlegers bei persönlichem Steuersatz von 42 % zzgl. Soli	-26	-491	-486	-481	-476	-471	-342
Summe des Rückflusses nach Steuern	2.224	4.009	4.014	4.019	4.024	4.029	4.158
Gebundenes Kapital (am Jahresende)	102.776	98.767	94.753	90.734	86.710	82.681	78.523
Haftungsvolumen	0	0	0	0	0	0	0
Anteiliges Fremdkapital am Jahresende der Objektgesellschaft	71.355	83.875	82.785	81.673	80.538	79.381	78.200

(Prognose)	2027 EUR	2028 EUR	2029 EUR	2030 EUR	2031 EUR	2032 EUR	Gesamt EUR
Einzahlung Beteiligung inkl. Agio	0	0	0	0	0	0	105.000
Kapitalauszahlungen	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	103.027	154.777
Steuerliches Ergebnis (laufend)	766	760	1.254	-8.741	1.916	1.712	3.926
Einkommensteuer des Anlegers bei persönlichem Steuersatz von 42 % zzgl. Soli	-340	-337	-556	3.873	-849	-758	-1.740
Summe des Rückflusses nach Steuern	4.160	4.163	3.944	8.373	3.651	102.268	153.037
Gebundenes Kapital (am Jahresende)	74.363	70.200	66.255	57.882	54.231	-48.037	
Haftungsvolumen	0	0	0	0	0	5.000	
Anteiliges Fremdkapital am Jahresende der Objektgesellschaft	76.995	75.766	74.512	83.189	81.758	0	



Beispielimmobilie des Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 in Affing

„kapital-markt intern“ schreibt über den früheren Habona Einzelhandelsfonds 05:

„Habona: Einzelhandelsimmobilien – Investieren mit Köpfchen: Der Habona Einzelhandelsfonds 05 stellt für Privatinvestoren eine sehr interessante Anlagemöglichkeit dar, um am Immobiliensegment der Fachmärkte zu partizipieren. Die sehr breite Objektstreuung ist ein Markenzeichen des Anbieters, was für die Investoren ein nicht zu unterschätzender Sicherheitsanker ist.“

Kapital-markt intern, November 2015



Sensitivitätsanalyse

Die prognostizierten Ergebnisse unterliegen verschiedenen Annahmen. Da die Investitionen noch nicht vollständig getätigt wurden, sind die Prognosen mit einem erhöhten Maß an Unwägbarkeiten behaftet. Da nicht konkret vorhergesagt werden kann, wie sich die einzelnen Parameter entwickeln, können die dargestellten Parameter im Zeitablauf von den Annahmen abweichen.

Zur Darstellung der Auswirkungen, die Veränderungen eines Parameters auf die Auszahlungen haben können, werden im

Folgenden die verschiedenen Auszahlungsverläufe unter der Veränderung eines Parameters dargestellt. Soweit sich zusätzlich zu dem geänderten Parameter ein oder mehrere andere Parameter verändern, könnte dies dazu führen, dass sich die jeweiligen Auswirkungen gegenseitig abschwächen oder gegenseitig verstärken. Die nachfolgende Darstellung ist lediglich eine beispielhafte Berechnung zum Zwecke der Veranschaulichung von möglichen Entwicklungen. Die tatsächlichen Abweichungen können in größerem Umfang eintreten als dargestellt.

Angenommene Ankaufpreise für zukünftige Investitionen

	Ankaufsfaktor	Gesamtmittelrückfluss*
Positive Abweichung von der Prognose	16,00 x	160,6 %
Prognose	16,50 x	155,0 %
Negative Abweichung von der Prognose	17,00 x	147,1 %

* Dieser bezieht sich auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio.

Angenommene Darlehenszinsen

	Darlehenszinsen	Gesamtmittelrückfluss*
Positive Abweichung von der Prognose	1,50 %	158,3 %
Prognose	2,00 %	155,0 %
Negative Abweichung von der Prognose	2,50 %	150,3 %

* Dieser bezieht sich auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio.

Angenommene Mietentwicklung

	Veränderung Lebenshaltungszindex	Gesamtmittelrückfluss*
Positive Abweichung von der Prognose	2,25 %	155,6 %
Prognose	1,75 %	155,0 %
Negative Abweichung von der Prognose	1,25 %	153,9 %

* Dieser bezieht sich auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio.

Angenommene Verkaufspreise

	Verkaufsfaktor	Gesamtmittelrückfluss*
Positive Abweichung von der Prognose	17,00 x	158,8 %
Prognose	16,50 x	155,0 %
Negative Abweichung von der Prognose	16,00 x	149,6 %

* Dieser bezieht sich auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio.



Beispielimmobilie des Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 in Battenberg

DER HABONA EINZELHANDELSFONDS 07

Nahversorgung als Renditebringer

Sachwertinvestition mit stabilem Cashflow

Die Anleger beteiligen sich an einem Blind-Pool-Konzept mit dem Ziel der Investition in langfristig voll vermietete Einzelhandelsimmobilien in dem weitgehend krisenresistenten Branchen-segment Lebensmitteleinzelhandel.

Hohe Einnahmen- und Prognosesicherheit

Die Mietverträge mit den bonitätsstarken Ankermietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel sollen bei Erwerb eine feste Mindestlaufzeit von bis zu 15 Jahren haben.

Vorausschauende Fondskonzeption

Eine moderate Fremdfinanzierungsquote zu Beginn der Fondslaufzeit ermöglicht während der Bewirtschaftungsphase umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen an den Fondsimmobili- en durch die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungen mit dem Ziel von vorzeitigen Mietvertragsverlängerungen.

Versiertes Management

Mit dem Habona Einzelhandelsfonds 07 setzt das Management der Habona Invest GmbH erneut auf die Nahversorgungsbranche als Renditebringer. Dank einer jahrzehntelangen Erfahrung in der Immobilienbranche verfügt das Asset-Management auf Basis seines ausgeprägten Netzwerkes in der Immobilien- und Finanzwelt über einen besonders guten Zugang zu Projektentwicklern und attraktiven Objekten.

Erfahrene Partner

Mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft und Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG als Verwahrstelle sind renommierte Unternehmen mit den wesentlichen Dienstleistungen zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen gemäß dem KAGB beauftragt worden.

Die Eckdaten des Fonds	
AIF	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main
Komplementär	Habona Management 07 GmbH, Frankfurt am Main
Geschäftsführende Kommanditistin	HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH (ein Unternehmen der HANSAINVEST-Gruppe), Hamburg
Emissionshaus	Habona Invest GmbH, Frankfurt am Main
Asset-Manager	Habona Invest Asset Management GmbH, Frankfurt am Main
Kapitalverwaltungsgesellschaft	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main
Investitionskonzept	Blind-Pool (zum Zeitpunkt des erstmaligen Vertriebsbeginns stehen die konkreten Investitionsobjekte noch nicht fest)
Objektankauf	Investitionen in kleinere Nahversorgungszentren, Lebensmittelvollversorger und -discounter in Deutschland bereits während des Platzierungszeitraums geplant
Fondsvolumen	EUR 95 Mio.; voraussichtlich ca. 20 Objekte
Eigenkapitalanteil	EUR 50 Mio. zzgl. Agio
Mindestzeichnung	EUR 10.000 (zzgl. 5 % Agio), höhere Beträge in 1.000-EUR-Schritten möglich
Einzahlung	Bis spätestens 14 Tage nach Erhalt des Annahmeschreibens der Treuhandkommanditistin
Platzierungszeitraum	bis 30. November 2020 ¹
Laufzeit	11 Jahre ab Fondsschließung zzgl. Liquidationsphase
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Prognostizierte Ausschüttung²	4,5 % p.a. (vor Steuern) – halbjährliche Auszahlung
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss²	155 % (vor Steuern)

¹ Diese Frist kann durch die Geschäftsführende Kommanditistin bis zum 30. Juni 2021 verlängert werden.

² Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklung. Die Prognose bezieht sich auf einen Zeitraum von 2020 bis 2032 und auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio.

AUSZUG DER WESENTLICHEN RISIKEN

- » Geplante Auszahlungen an die Anleger können geringer als angenommen oder gänzlich ausfallen, z.B. auf Grund von geringeren Mieteinnahmen oder eines geringeren Verkaufserlöses der Immobilien.
- » Es bestehen Blind-Pool-Risiken, d.h. konkrete Investitionen stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Insgesamt besteht keine Sicherheit, dass die geplanten Investitionen verwirklicht werden können. Hierdurch ist der Investor Erfolg Unsicherheiten ausgesetzt.
- » Steuerliche und/oder rechtliche Rahmenbedingungen können sich ändern und negative Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft haben.
- » Die Beteiligung ist nur eingeschränkt handelbar; es besteht insbesondere kein an einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz.
- » Bei einem sehr ungünstigen wirtschaftlichen Verlauf können Anleger die Beteiligungssumme zzgl. Agio verlieren (Totalverlustrisiko).
- » Der Anleger haftet grundsätzlich nicht gegenüber Dritten, wenn er seine Einlage vollständig eingezahlt hat. Es besteht allerdings gemäß § 172 HGB ein Haftungsrisiko des Anlegers in Höhe von 5 % der Einlage ohne Agio.

Eine ausführliche Darstellung der mit der Beteiligung verbundenen Risiken enthält der vollständige Verkaufsprospekt unter Kapitel 11 auf Seite 32ff.

Habona Invest GmbH
Baseler Straße 10
60329 Frankfurt am Main
(ab dem 1. April 2020
Westhafenplatz 6 – 8
60327 Frankfurt am Main)

Tel.: +49 (0) 69 / 4500 158 0

E-Mail: info@habona.de

Internet: www.habona.de

Die Zeichnung von Anteilen an dem AIF erfolgt ausschließlich auf der Grundlage des Verkaufsprospektes einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie der wesentlichen Anlegerinformationen in der jeweils gültigen Fassung. Interessenten wird empfohlen, vor Unterzeichnung der Beitrittserklärung alle aktuellen Unterlagen aufmerksam zu lesen und sich ggf. von einem fachkundigen Dritten beraten zu lassen.

Jede Zeichnung von Anteilen an dem AIF auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in den vorgenannten Unterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers.

Wichtiger Hinweis:

Diese Produktinformation dient Werbezwecken. Es stellt kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung dar. Grundlage 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. Angaben zu der Entwicklung in der Vergangenheit sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen, insbesondere da es sich bei dem vorliegenden Fonds um eine Blind-Pool-Konzeption handelt.

Ansprechpartner

Habona Invest GmbH
Baseler Straße 10
60329 Frankfurt am Main
(ab dem 1. April 2020
Westhafenplatz 6 – 8
60327 Frankfurt am Main)
Telefon: +49 69 4500158-0
info@habona.de
www.habona.de