

**HABONA**<sup>®</sup>  
I N V E S T



**HABONA** Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06  
LANGE MIETVERTRÄGE, KURZE FONDSLAUFZEIT, STARKE SUBSTANZ

DIESE PRODUKTINFORMATION DIENT WERBEZWECKEN.

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

Johannes Palla, Habona Invest GmbH



# HABONA EINZELHANDELSFONDS 06

## Fortsetzung einer Erfolgsgeschichte

Sehr geehrte Damen und Herren, werte Anleger,

mit dem Habona Einzelhandelsfonds 06 wird die Erfolgsgeschichte der Kurzläufer-Fonds von Habona Invest konsequent fortgesetzt. Dank Mietverträgen mit bonitätsstarken Mietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel, die mit Mietvertragslaufzeiten von bis zu 15 Jahren weit über die geplante Fondslaufzeit von lediglich 5 Jahren hinaus laufen, wird nach Ansicht von Habona mit den geplanten Investitionen dem Sicherheitsbedürfnis der Anleger in besonderem Maße Rechnung getragen.

Den Erfolg des einzigartigen Konzeptes bestätigen die fünf bereits platzierten Vorgängerfonds von Habona Invest. Der erste Fonds der Kurzläufer-Serie ist bereits erfolgreich aufgelöst worden. Die Habona Einzelhandelsfonds 02 und 03 lassen nach den vorliegenden Liquidationsplanungen sehr attraktive Rückflüsse für die Anleger erwarten. 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 knapp 8.000 Anleger ca. EUR 180 Millionen in Habona Einzelhandelsfonds investiert.

Die Erfolgswahl 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 Objektauswahl erfolgt in enger Zusammenarbeit mit renommierten Partnern wie GfK – Europas größtem Konsumforschungsinstitut. So erhält die Objektauswahl dank 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. 25 Einzelhandelsimmobilien aus diversen wirtschaftsstarken Regionen Deutschlands enthalten und Miete von zahlreichen bekannten Mietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel generieren.

Der geschlossene alternative Investmentfonds („AIF“) Habona Einzelhandelsfonds 06 ist ein regulierter Publikumsfonds im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“) und prognostiziert eine Ausschüttung in Höhe von 5 % p.a.\* bei halbjährlicher Auszahlung. Inklusive des Verkaufserlöses nach Ablauf der 5-jährigen Fondslaufzeit soll der geplante Gesamtmittelrückfluss 130,9 %\* 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 dreißigjährigen Management-Erfahrung im Bereich der Gewerbeimmobilien 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 06

- » Kurze Fondslaufzeit von nur 5 Jahren ab Fondsschließung (zzgl. Liquidationsphase)
- » Hohe prognostizierte Ausschüttung von 5 % p.a. (halbjährliche Auszahlung)\*
- » Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss von 130,9 %\*
- » Professionelles und erfahrenes Management
- » Inflationsschutz durch Kopplung der Mieten an den Lebenshaltungsindex
- » Hohe Cash-Flow-Sicherheit durch langfristige Mietverträge mit extrem bonitätsstarken Mietern angestrebt

Der Habona Einzelhandelsfonds 06 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 2017 bis 2024 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 Lebensmittel-einzelhandel zeigt sich zudem sehr robust gegenüber dem Online-Handel. 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

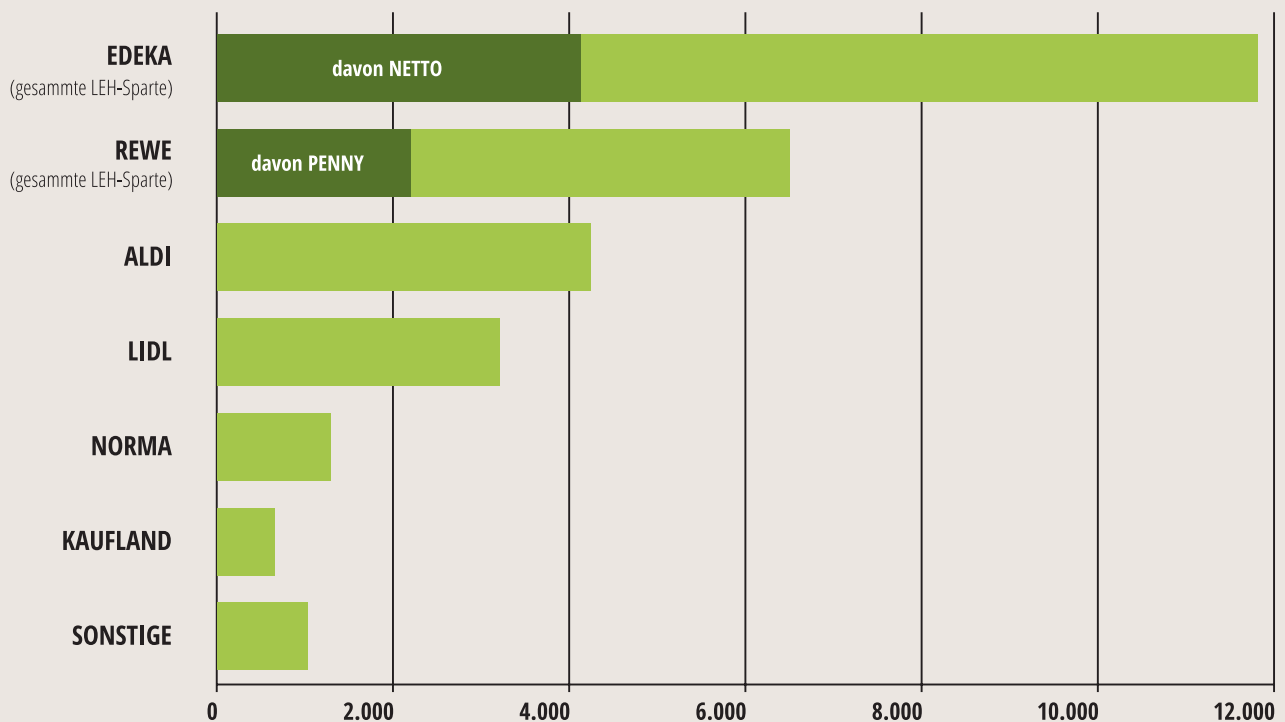
Früher sahen die Lebensmittelvollversorger in den Discountern eine direkte Konkurrenz, heute nutzen sie verstärkt die synergetischen Potenziale solcher Nahversorgungszentren für sich. Die Kombination aus Vollsortimenter plus Discounter plus Non-Food-Discounter sowie kleineren Dienstleistern erobert immer 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 Filialen (2015)



Quelle: GfK auf Basis von TradeDimensions, Stand: 31.12.2015

# INVESTITIONSKONZEPT MIT EIGENEM WERTMASSSTAB

## Mittelfristig expansives Branchensegment

Der Habona Einzelhandelsfonds 06 ist als Blind-Pool konzipiert und plant Investitionen in Nahversorgungszentren, Lebensmittelmärkte sowie Discounter. Der Fonds soll dabei die zurzeit attraktiven Ankaufspreise im Vergleich zu anderen Asset-Klassen 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 06 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 06 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 von Konsumforschungsinstituten wie GfK-GeoMarketing u.a. nach Einzugsgebiet, Kaufkraft, Zentralitätskennziffer und nach günstiger Umsatz-Mietbelastung

## Hohe wirtschaftliche Anforderungen

Der Habona Einzelhandelsfonds 06 zielt hauptsächlich darauf ab in Objekte zu investieren, deren Hauptmietverträge deutlich über die geplante Fondslaufzeit von 5 Jahren hinauslaufen sollen und dadurch einen erfolgreichen Wiederverkauf versprechen. Eine hohe wirtschaftliche Planungssicherheit des Fonds soll erreicht werden durch:

- » Günstige Ankaufspreise möglichst unterhalb der Marktwerte der Immobilien
- » Bonitätsstarke Hauptmieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel
- » Laufzeit der Hauptmietverträge bei Ankauf bis zu 15 Jahre
- » Indexierte Mietverträge, d.h. Inflationsschutz durch Kopplung 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

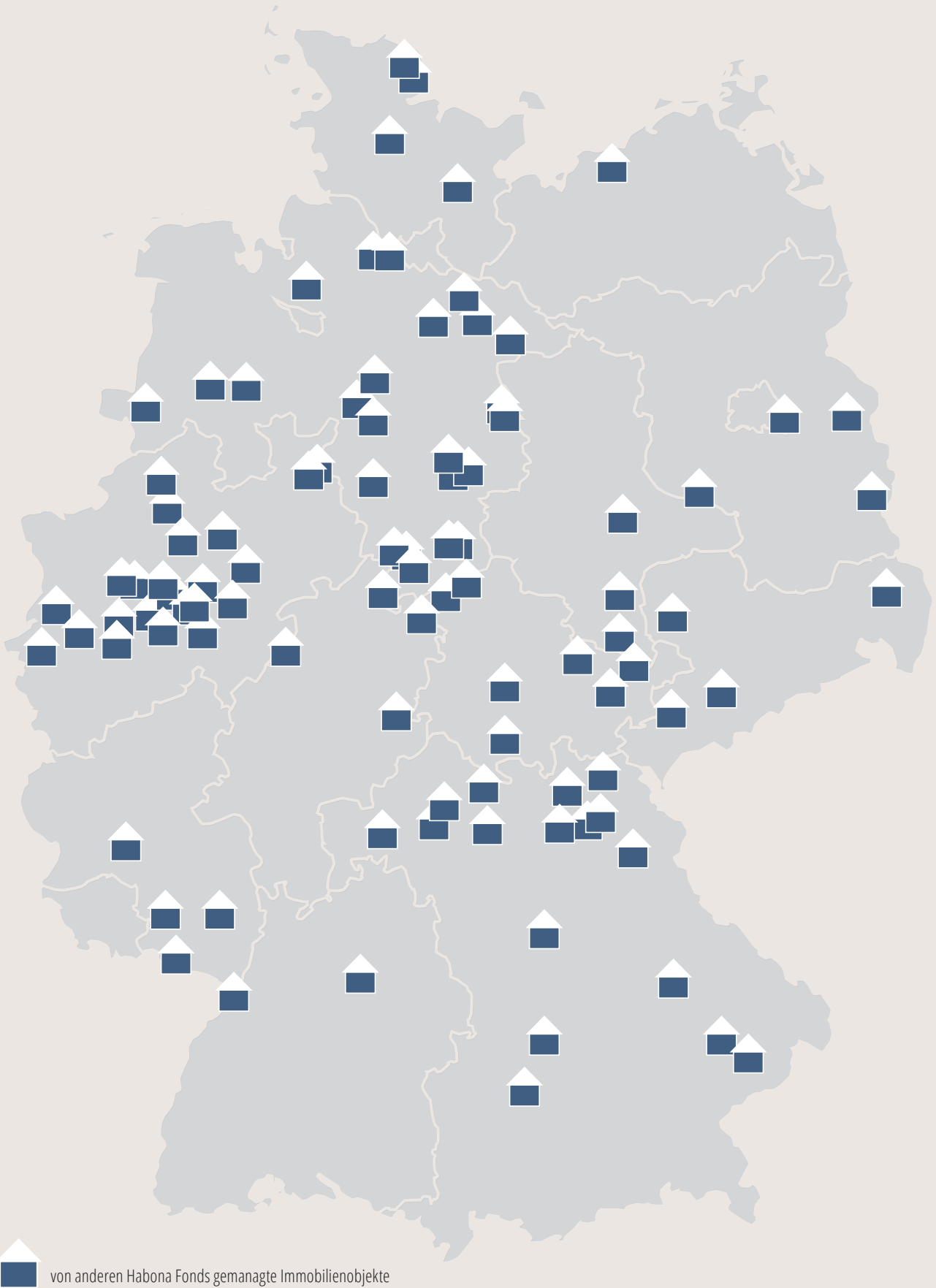
Das hauseigene Asset- und Property-Management von Habona Invest sorgt für eine nachhaltige Objektauswahl im Rahmen des Ankaufsprozesses und für eine enge Objekt- und Mieterbetreuung während der Fondslaufzeit.

- » 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



 von anderen Habona Fonds gemanagte Immobilienobjekte

# LEISTUNGSNACHWEIS HABONA INVEST

Bislang hat die Habona Invest GmbH fünf Immobilienfonds im Segment Einzelhandel und einen Fonds im Bereich Kindertagesstätten aufgelegt. Der Habona Einzelhandelsfonds 06 ist das sechste Angebot im Segment Einzelhandelsimmobilien.

## Von Habona initiierte und nicht liquidierte Einzelhandelsfonds in der Übersicht

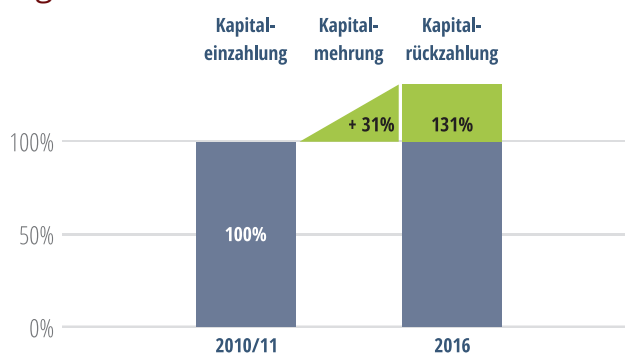
| Fonds                                     | Fonds-schließung | Eigenkapitalvolumen exkl. Agio | Gesamtinvestitionsvolumen        | Anzahl der Immobilien | Jahresnettokaltmiete p.a. <sup>3</sup> | Investitionsstand | Ausschüttung p.a. <sup>2</sup> |       |
|---|------------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------|
|   |                  |                                |                                  |                       |  |                   | SOLL                           | IST   |
| Habona Einzelhandelsfonds 02              | Juni 2012        | 18.132 T€                      | 43.839 T€                        | 15                    | 2.942 T€                               | 100%              | 7,00%                          | 7,00% |
| Habona Einzelhandelsfonds 03              | April 2013       | 25.263 T€                      | 63.900 T€                        | 19                    | 4.185 T€                               | 100%              | 6,75%                          | 6,75% |
| Habona Einzelhandelsfonds 04              | April 2015       | 41.001 T€                      | 87.692 T€                        | 25                    | 5.542 T€                               | 100%              | 6,50%                          | 6,50% |
| Habona Einzelhandelsfonds 05 <sup>1</sup> | Juni 2017        | 83.887 T€                      | Ziel ca. 170.000 T€ <sup>4</sup> | 29                    | 7.463 T€                               | 80%               | 6,25%                          | 6,25% |

1) Stichtag 1. September 2017; 2) Ausschüttungen auf das Anlegerkapital ohne Agio inkl. Steuergutschriften sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen; 3) zum Zeitpunkt des Ankaufs der Immobilien; 4) Vollinvestition des Habona Einzelhandelsfonds 05 bis Ende 2017 angestrebt; Ziel sind insgesamt ca. 35 Immobilien mit einer Jahresnettokaltmiete von ca. EUR 9,4 Millionen

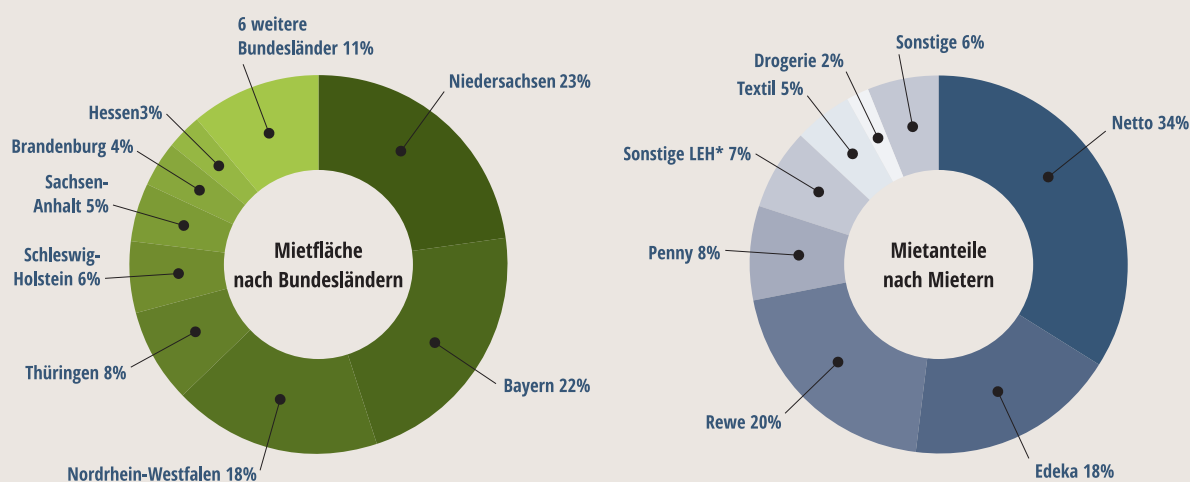
## Habona Einzelhandelsfonds 01 erfolgreich aufgelöst

Im Jahr 2016 konnten die 11 Immobilien des Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01 nach Ablauf der 5-jährigen Fondslaufzeit erfolgreich veräußert werden. Konzeptgemäß wurden die vom Fonds zuvor einzeln angekauften Immobilien mit einem Preisaufschlag en bloc an einen internationalen Versicherungskonzern verkauft. Die Eigenkapitalmehrung für die Anleger, die sich insgesamt mit EUR 10,7 Millionen am Fonds beteiligt hatten, liegt im Durchschnitt bei 31 %.\*

\* gemäß der vorläufigen Schlussabrechnung im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft; vor Steuern



## Diversifikation in allen bisherigen Habona Einzelhandelsfonds



Quelle: eigene Daten; Fondsübergreifende Darstellung der Habona Einzelhandelsfonds 01 – 05; Abweichende Diversifikation bei dem Habona Einzelhandelsfonds 06 sehr wahrscheinlich | \* Sonstige LEH sind Lebensmitteleinzelhändler wie LIDL, WASGAU, BÜNTING und andere

## DIE WESENTLICHEN VERTRAGSPARTNER

### Die Habona Invest Gruppe – Über 30 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft

Das Asset Management – engagiert für die Anleger  
Mit einem verwalteten Immobilienvermögen von über EUR 300 Millionen und bereits sechs geschlossenen Immobilienfonds gehört Habona Invest zu den erfolgreichsten Emissionshäusern und Asset Managern von Sachwertinvestments der letzten Jahre. Mehrere tausend Anleger vertrauen bereits auf die Expertise und die Marktkenntnis der 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.

Das Management verfügt über eine 30-jährige Erfahrung sowohl im institutionellen als auch im privatwirtschaftlichen Immobiliengeschäft. Das Leistungsspektrum deckt dabei alle Phasen der Wertschöpfungskette einer Immobilie ab. Ausgehend von einer umfangreichen Marktanalyse, über den Ankauf und die Entwicklung von Grundstücken bis hin zum erfolgreichen Management und Verkauf der Immobilien, kann das Team von Habona Invest alle Phasen einer erfolgreichen Immobilieninvestition eigenständig verantworten. Es kann dabei auf den Erfahrungsschatz eines Track Records mit einem Gesamtvolumen von mehr als EUR 3 Milliarden zurückgreifen. Ein dreiköpfiger Beirat mit einer langjährigen Immobilienexpertise unterstützt Habona in den jeweiligen technischen, juristischen und kaufmännischen Spezialgebieten.

#### Johannes Palla Geschäftsführender Gesellschafter

Im Anschluss an das Studium an den European Business Schools in München (MBS), London und Mailand nahm Johannes Palla seine berufliche Laufbahn auf und spezialisierte sich auf den Ankauf sowie die Finanzierung von Gewerbeimmobilien - Geprüfter Finanzanlagenfachmann IHK. **Karrierestationen:** Vice President bei der German Real Estate Advisory Team GmbH mit Bereichsverantwortung für Ankaufs-Due-Diligence sowie Finanzierung • Associate bei einer großen amerikanischen Investmentbank im Global Real Estate Team • Investmentbanking bei der EuroHypo AG. **Gemanagtes Immobilienvolumen:** EUR 1.000 Mio. **Highlights:** Beteiligt an der Finanzierung der Allianz Arena in München / Akquisition eines Immobilienportfolios der Telekom AG

#### Guido Küther Geschäftsführender Gesellschafter

An der Hochschule für Technik und Wirtschaft in Berlin studierte Guido Küther Wirtschaftsmathematik. Heute verantwortet er für die Habona Invest GmbH u.a. die Bereiche Finanzen und Fondskonzeption. **Karrierestationen:** Analyst bei der German Real Estate Advisory Team GmbH, u.a. jahrelang zuständig für die Koordination von Due-Diligence-Prozessen, das Financial Modelling und das Investoren Reporting • Produktmanagement und Qualitätsmanagement bei der Zürich Versicherung. **Gemanagtes Immobilienvolumen:** EUR 500 Mio.





### Carsten König – Head of Asset Management

Carsten König absolvierte sein Studium im Bereich Immobilienmanagement an der FH Gelsenkirchen– Bachelor of Arts Real Estate Management. Er war mehrere Jahre Vice President im Asset Management gewerblicher Immobilien bei der Corestate Capital Advisors GmbH. Zuvor war er Fondsmanager der Euro Asset Management GmbH und kaufmännischer Objektmanager bei der EPM Assetis GmbH. **Gemanagtes Immobilienvolumen:** EUR 720 Mio.

### Manuel Jahn – Head of Business Development

Der diplomierte Stadtplaner und gelernte Kaufmann weist eine rund 20-jährige Berufserfahrung in der Entwicklung und Analyse von Handelsimmobilien auf. Er war zuletzt für 12 Jahre bei der GfK-Unternehmensgruppe in leitender Funktion verantwortlich für die Beratung von Einzelhändlern, Banken und Investoren bei der Beurteilung von Immobilienkonzepten sowie der Auswahl von geeigneten Immobilienstandorten, insbesondere im Bereich des

Lebensmitteleinzelhandels. Daneben war er von 2011 bis 2017 Mitglied im Rat der Immobilienweisen des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) und berät seit 2013 die HypZert GmbH in allen Einzelhandelsfragen. Weitere Karrierestationen: Projektleiter Retail Development in der Westdeutschen ImmobilienBank Gruppe • Bankkaufmann bei der Vereins- und Westbank AG.

### Martin Schäfer – Bereichsleiter Bauwesen

Sein Architekturstudium absolvierte Martin Schäfer an der Universität-Gesamthochschule Siegen. Er war über 15 Jahre bei der EDEKA Handelsgesellschaft NST mbH tätig, unter anderem als Geschäftsbereichsleiter im Bauwesen und als Prokurist. Schäfer plante und überwachte die Bauleistungen, die Errichtungen und den technischen Betrieb von ca. 1.500 Einzelhandelsobjekten. Weitere Karrierestationen: Artec Ingenieurgesellschaft • WETON Massivhaus GmbH • KuBuS Architektur+Stadtplanung im Bereich Kindertagesstätten. **Gemanagtes Immobilienvolumen:** über EUR 1.000 Mio.

## Der Unternehmensbeirat – Experten stellen ihr Know-How zur Verfügung

**Dr. Thomas Herr** war als Gründer der heutigen CBRE PREUSS VALTEQ GmbH, Berlin, verantwortlich für die General- und Objektplanung von Wohn- und Gewerbeobjekten, das Projektmanagement großer Bauvorhaben sowie für die Durchführung technischer Analysen und Umweltprüfungen von Einzelobjekten und Immobilienportfolien. Heute verantwortet er bei CBRE Digitale Innovationen in EMEA. Sein Wissen ist auch als Dozent an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Wiesbaden, als Fachautor und als Juror geschätzt.

Der Jurist und Immobilienökonom (ebs) **Hans Christian Schmidt FRICS** ist Partner des Münchner Beratungsunternehmens Comes Real. Er ist Spezialist für Portfolio- und Asset-Management, Transaktionsbegleitung, Fondskonzeption sowie Immobilienbewertung und ist langjähriger Vorsitzender im Prüfungsausschuss von RICS Deutschland und

Gastdozent bei mehreren Aus- und Weiterbildungseinrichtungen. Seine berufliche Laufbahn führte ihn in verschiedene Führungs-, Aufsichts- und Beiratspositionen, u.a. war er Geschäftsführender Verwaltungsrat des offenen Immobilienfonds IC Invest SICAV, Geschäftsführer der IC Immobilien Gruppe und Aufsichtsratsmitglied der Wertgrund Immobilien AG.

Diplom-Kaufmann (Univ.), Immobilienökonom (ebs) und Unternehmensberater **Thomas Ertl** hat mehr als 20 Jahre Erfahrung in allen Bereichen der Immobilienfinanzierung, wie z.B. Gewerbe-, Wohnportfolien-, Bauträger- und Konsortialfinanzierungen, in der Akquisition von Immobilien und Immobilienfirmen, mit Joint-Venture-Plattformen und Kreditportfolio-Deals. Seine Karriere ist geprägt durch verschiedene Positionen bei international agierenden Kreditinstituten, wie z.B. Morgan Stanley.



oben v. l.:  
Dr. Thomas Herr  
Hans Christian Schmidt  
Thomas Ertl

unten v. l.:  
Roland Reimuth  
(Gründungsgesellschafter)  
Johannes Palla



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

## 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 170 Mitarbeiter betreuen in über 160 Publikums- und mehr als 60 Spezialfonds Vermögenswerte von über EUR 26 Milliarden.

In der Fondsadministration liquider und illiquider Asset-Klassen 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 Vermögensver-

waltern 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, Discretion und Unternehmertum. Die Depotbank verwahrt für insgesamt über 670 Fonds- Assets im Wert von über EUR 61 Mrd.

Die Haupttätigkeit der Verwahrstelle besteht in der Überwachung der Einhaltung der Vorschriften des KAGB. Daneben übt die Verwahrstelle bestimmte Kontrollfunktionen aus.

## 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 Hans-Günter Michels.

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.



Beispielimmobilie des Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 in Battenberg

„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

„Rendite+“ über den früheren Habona Einzelhandelsfonds 05:

*„Langfristige Mietverträge, kurze Fondslaufzeit – so lautet das Erfolgsrezept der Einzelhandelsfonds des Frankfurter Emissionshauses Habona.“*

Rendite+, 01/2016



# DIE WIRTSCHAFTLICHEN GRUNDLAGEN DES INVESTMENTS

Der AIF investiert mittelbar über die Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft“) in Einzelhandelsimmobilien. Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die auf Ebene des AIF konsolidierten Planungen.<sup>1</sup>

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

Emissionskapital 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         | Gründungskommanditisten Guido Küther und Johannes Palla                 | 24.000             | 0,05 %                   | 0,02 %                             |
| 2         | Treuhandkommanditistin  | 1.000              | 0,00 %                   | 0,00 %                             |
| 3         | Einlagen der Anleger  | 50.000.000         | 95,19 %                  | 45,45 %                            |
| <b>4</b>  | <b>Kommanditkapital (ohne Agio)</b>                                     | <b>50.025.000</b>  | <b>95,24 %</b>           | <b>45,48 %</b>                     |
| 5         | Agio der Anleger  | 2.500.000          | 4,76 %                   | 2,27 %                             |
| <b>6</b>  | <b>Gesamt-Eigenkapital (inkl. Agio)</b>                                 | <b>52.525.000</b>  | <b>100,00 %</b>          | <b>47,75 %</b>                     |
| 7         | Fremdkapital – Darlehen – Objektgesellschaft                            | 57.475.000         | 109,42 %                 | 52,25 %                            |
| <b>8</b>  | <b>Gesamtfinanzierung (inkl. Agio)</b>                                  | <b>110.000.000</b> | <b>209,42 %</b>          | <b>100,00 %</b>                    |
|           | Fondsbezogene Kosten  | EUR                | in % vom EK (inkl. Agio) | in % vom Gesamtinvestitionsvolumen |
| <b>9</b>  | <b>Initialkosten</b>  | <b>4.950.000</b>   | <b>9,42 %</b>            | <b>4,50 %</b>                      |
|           | a) Eigenkapitalvermittlungsprovision                                    | 3.000.000          | 5,71 %                   | 2,73 %                             |
|           | b) Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten des Finanzvertriebes       | 500.000            | 0,95 %                   | 0,45 %                             |
|           | c) Konzeption und Vertriebsunterstützung Kapitalverwaltungsgesellschaft | 1.350.000          | 2,57 %                   | 1,23 %                             |
|           | d) Treuhandkommanditistin   | 100.000            | 0,19 %                   | 0,09 %                             |
| <b>10</b> | <b>Ausgabeaufschlag (Agio)</b>  | <b>2.500.000</b>   | <b>4,76 %</b>            | <b>2,27 %</b>                      |
|           | Investitionen und Kosten  | EUR                | in % vom EK (inkl. Agio) | in % vom Gesamtinvestitionsvolumen |
| <b>11</b> | <b>Objektbezogene Investitionen - Gesamt</b>                            | <b>101.800.488</b> | <b>193,81 %</b>          | <b>92,55 %</b>                     |
|           | a) Anschaffungskosten für die Immobilienobjekte                         | 92.057.323         | 175,26 %                 | 83,69 %                            |
|           | b) Allgemeine Nebenkosten des Erwerbs                                   | 5.799.611          | 11,04 %                  | 5,27 %                             |
|           | c) Due Diligence (Objektprüfung)  | 920.573            | 1,75 %                   | 0,84 %                             |
|           | d) Maklerprovision  | 920.573            | 1,75 %                   | 0,84 %                             |
|           | e) Akquisitionsprovision  | 1.380.860          | 2,63 %                   | 1,26 %                             |
|           | f) Finanzierungsgebühren  | 571.937            | 1,09 %                   | 0,52 %                             |
|           | g) Fremdkapitalfinanzierungsberatung                                    | 149.610            | 0,28 %                   | 0,14 %                             |
| <b>12</b> | <b>Liquiditätsreserve - Gesamt</b>                                      | <b>749.512</b>     | <b>1,43 %</b>            | <b>0,68 %</b>                      |
| 13        | a) Liquiditätsreserve (Fondsgesellschaft)                               | 562.500            | 1,07 %                   | 0,51 %                             |
| 14        | b) Liquiditätsreserve (Objektgesellschaft)                              | 187.012            | 0,36 %                   | 0,17 %                             |
| <b>15</b> | <b>Summe Investitionen und Kosten und Liquiditätsreserve</b>            | <b>102.550.000</b> | <b>195,24 %</b>          | <b>93,23 %</b>                     |
| <b>16</b> | <b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>  | <b>110.000.000</b> | <b>209,42 %</b>          | <b>100,00 %</b>                    |

„EK“ bedeutet: Kommanditkapital in Höhe von EUR 50.025.000 zzgl. EUR 2.500.000 Agio; „Gesamtinvestitionsvolumen“ bedeutet EUR 110.000.000. Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen. Zahlenangaben zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

## Cash Flow Planung (Prognose)

Im Folgenden werden im Rahmen einer prognostizierten Cash Flow Planung die Einzahlungen und Auszahlungen über die gesamte voraussichtliche Laufzeit des alternativen Investmentfonds („AIF“) Habona Einzelhandelsfonds 06 dargestellt.

Die nachstehende Prognoserechnung beruht zu großen Teilen auf geschätzten Einnahmen (z.B. Mieteinnahmen, Veräußerungserlösen, Zinseinnahmen aus der Liquiditätsreserve) 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.

<sup>1</sup> Der AIF hält neben der Beteiligung von 94,9 % an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft“) auch eine Beteiligung von 94,9 % an der Habona Beteiligungs 06 GmbH, deren einziger Vermögenswert wiederum eine Beteiligung von 5,1 % an der Objektgesellschaft ist. Damit ergibt sich wirtschaftlich eine Beteiligung des AIF von 99,74 % an den Vermögenswerten und den Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft.

## Cash Flow Planung Habona Einzelhandelsfonds 06 (konsolidierte Darstellung)

| Prognose  | 2017          | 2018          | 2019          | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         | 2024           | Gesamt         |
|---|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
|   | TEUR          | TEUR          | TEUR          | TEUR         | TEUR         | TEUR         | TEUR         | TEUR           | TEUR           |
| <b>Cash Flow aus Investitionen und Finanzierung</b>                           |               |               |               |              |              |              |              |                |                |
| <b>Finanzierung</b>   |               |               |               |              |              |              |              |                |                |
| Eigenkapital  | 8.025         | 24.000        | 18.000        |              |              |              |              |                | <b>50.025</b>  |
| Agio  | 400           | 1.200         | 900           |              |              |              |              |                | <b>2.500</b>   |
| Fremdkapitalaufnahme  | 3.479         | 28.721        | 25.275        |              |              |              |              |                | <b>57.475</b>  |
| <b>Einnahmen aus Finanzierungstätigkeit</b>                                   | <b>11.904</b> | <b>53.921</b> | <b>44.175</b> |              |              |              |              |                | <b>110.000</b> |
| <b>Investitionen</b>  |               |               |               |              |              |              |              |                |                |
| Nettokaufpreise Einzelhandelsimmobilien                                       | 5.580         | 45.935        | 40.542        |              |              |              |              |                | <b>92.057</b>  |
| Erwerbsnebenkosten  | 582           | 4.937         | 4.225         |              |              |              |              |                | <b>9.743</b>   |
| Platzierungskosten  | 1.192         | 3.576         | 2.682         |              |              |              |              |                | <b>7.450</b>   |
| <b>Ausgaben aus Investitionstätigkeit</b>                                     | <b>7.354</b>  | <b>54.448</b> | <b>47.449</b> |              |              |              |              |                | <b>109.250</b> |
| <b>Cash Flow aus Investitionen und Finanzierung</b>                           | <b>4.550</b>  | <b>-526</b>   | <b>-3.274</b> |              |              |              |              |                | <b>750</b>     |
| <b>Laufender Cash Flow</b>  |               |               |               |              |              |              |              |                |                |
| <b>Laufende Einnahmen</b>   |               |               |               |              |              |              |              |                |                |
| Mieteinnahmen   | 31            | 2.084         | 5.287         | 6.137        | 6.137        | 6.137        | 6.137        | 6.536          | <b>38.488</b>  |
| Geschäftsführung / Haftungsvergütung für Objektgesellschaft                   | 15            | 15            | 15            | 15           | 15           | 15           | 15           | 15             | <b>116</b>     |
| Veräußerungserlöse Immobilienverkauf  |               |               |               |              |              |              |              | 99.348         | <b>99.348</b>  |
| Zinseinnahmen   |               |               |               |              |              |              |              |                |                |
| <b>Gesamte laufende Einnahmen</b>   | <b>46</b>     | <b>2.099</b>  | <b>5.302</b>  | <b>6.152</b> | <b>6.152</b> | <b>6.152</b> | <b>6.152</b> | <b>105.899</b> | <b>137.952</b> |
| <b>Laufende Ausgaben</b>  |               |               |               |              |              |              |              |                |                |
| Mietausfallwagnis   |               | 10            | 26            | 31           | 31           | 31           | 31           | 33             | <b>192</b>     |
| Betriebskosten der Objektbewirtschaftung                                      | 2             | 125           | 317           | 368          | 368          | 368          | 368          | 392            | <b>2.309</b>   |
| Objektverwaltungskosten   | 2             | 104           | 264           | 307          | 307          | 307          | 307          | 327            | <b>1.924</b>   |
| Verkaufskosten  |               |               |               |              |              |              |              | 993            | <b>993</b>     |
| Kosten der Objektbewirtschaftung  | 4             | 240           | 608           | 706          | 706          | 706          | 706          | 1.745          | <b>5.420</b>   |
| Zinszahlungen für Darlehen  | 6             | 389           | 975           | 1.112        | 1.088        | 1.065        | 1.041        | 1.016          | <b>6.690</b>   |
| Laufende Darlehenstilgung   |               | 389           | 978           | 1.152        | 1.175        | 1.199        | 1.223        | 1.247          | <b>7.362</b>   |
| Rückzahlung Darlehen  |               |               |               |              |              |              |              | 50.113         | <b>50.113</b>  |
| Zahlungen für Fremdfinanzierung   | 6             | 777           | 1.953         | 2.263        | 2.263        | 2.263        | 2.263        | 52.377         | <b>64.165</b>  |
| Beratungs- und Fondsverwaltungskosten   | 39            | 76            | 125           | 139          | 139          | 139          | 139          | 143            | <b>938</b>     |
| Vergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft                                      | 4             | 88            | 199           | 225          | 233          | 241          | 249          | 301            | <b>1.539</b>   |
| Vergütung Verwahrstelle   | 4             | 15            | 24            | 27           | 28           | 29           | 30           | 31             | <b>189</b>     |
| Vergütung Komplementärin  | 8             | 40            | 63            | 63           | 63           | 63           | 63           | 63             | <b>423</b>     |
| Vergütung Treuhandkommanditistin  |               |               | 25            | 50           | 50           | 50           | 50           | 50             | <b>275</b>     |
| Kosten der Fondsverwaltung  | 55            | 219           | 436           | 503          | 512          | 521          | 530          | 587            | <b>3.364</b>   |
| Gewerbesteuer   |               | 62            | 177           | 210          | 212          | 214          | 216          | 951            | <b>2.042</b>   |
| Körperschaftsteuer  |               | 7             | 19            | 22           | 22           | 22           | 22           | 49             | <b>163</b>     |
| Abzuführende Kapitalertragsteuer auf Dividenden und sonstige Kapitaleinkünfte |               | 10            | 26            | 31           | 31           | 31           | 31           | 69             | <b>229</b>     |
| Vom AIF zu leistende Steuerzahlungen  |               | 79            | 222           | 263          | 265          | 267          | 269          | 1.070          | <b>2.434</b>   |
| <b>Gesamte laufende Ausgaben</b>  | <b>64</b>     | <b>1.315</b>  | <b>3.219</b>  | <b>3.735</b> | <b>3.746</b> | <b>3.757</b> | <b>3.768</b> | <b>55.779</b>  | <b>75.382</b>  |
| <b>Gesamter laufender Cash Flow</b>   | <b>-19</b>    | <b>784</b>    | <b>2.083</b>  | <b>2.417</b> | <b>2.406</b> | <b>2.395</b> | <b>2.384</b> | <b>50.120</b>  | <b>62.570</b>  |
| Stand Liquidität vor Auszahlungen an Anleger                                  | 4.531         | 4.789         | 2.544         | 2.842        | 2.977        | 3.103        | 3.220        | 51.075         |                |
| <b>Auszahlungen an Anleger</b>  |               |               |               |              |              |              |              |                |                |
| Kapitalausschüttungen an Anleger  |               | 1.053         | 2.119         | 2.271        | 2.269        | 2.267        | 2.265        | 51.075         | <b>63.319</b>  |
| Ausschüttungen in Form von Steuergutschriften                                 |               | 69            | 195           | 230          | 232          | 234          | 236          | 975            | <b>2.172</b>   |
| <b>Ausschüttungen an Anleger in % der Kommanditeinlage</b>                    | <b>0,0%</b>   | <b>5,00%</b>  | <b>5,00%</b>  | <b>5,00%</b> | <b>5,00%</b> | <b>5,00%</b> | <b>5,00%</b> | <b>104,05%</b> | <b>130,9%</b>  |
| Stand Liquidität nach Auszahlungen an Anleger                                 | 4.531         | 3.736         | 425           | 571          | 708          | 836          | 955          |                |                |

## Erläuterungen zur Cash Flow Planung

### Finanzierung

Das prognostizierte Gesamtfinanzierungsvolumen des AIF beläuft sich auf EUR 110.000.000 und setzt sich zusammen aus EUR 50.025.000 Kommanditkapital zzgl. EUR 2.500.000 Agio und Fremdkapital auf Ebene der Objektgesellschaft in Höhe von EUR 57.475.000.

### Investitionen

Der AIF plant Einzelhandelsimmobilien zu einem Nettoankaufspreis von EUR 92.057.323 zu erwerben. Bei einer geplanten durchschnittlichen Nettomiethöhe des Fonds von EUR 6.137.155 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) entspricht dies einem Ankaufsfaktor von 15,0-fach. Darüber hinaus belaufen sich die beim Objektankauf anfallenden Erwerbsnebenkosten plangemäß auf EUR 9.743.164 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) und die in der Platzierungsphase entstehenden Fondskosten des AIF inkl. Agio auf EUR 7.450.000 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

### Laufende Einnahmen

Der AIF erzielt auf Ebene der Objektgesellschaft Mieteinnahmen. Auf der Grundlage von üblichen mietvertraglichen Regelungen und einer angenommenen Inflationsrate von 2 % p.a. wird im Jahr 2024 einmalig ein Mietanstieg von 6,5 % unterstellt. Weiterhin erhält der AIF für die Übernahme der Haftung und der Geschäftsführung der Objektgesellschaft eine Vergütung. Es ist geplant, dass die Immobilien der Objektgesellschaft fünf Jahre nach Fondsschließung, bei Ausnutzung des zweiten Platzierungsabschnittes daher spätestens im Jahr 2024, zu einem Verkaufsfaktor von 15,2-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 0,5 % p.a. kalkuliert. Die nicht auf die Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten der Immobilien (wie z.B. Grundsteuer, Versicherungen und Instandhaltungsmaßnahmen) sind mit 6,0 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Mieteinnahmen veranschlagt. Für die laufende Objektverwaltung erhält die Habona Invest Asset Management GmbH eine Vergütung in Höhe von 5 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen.

#### Zahlungen für Fremdfinanzierung

Auf Basis der aktuellen Kapitalmarktsituation sind Darlehenszinsen in Höhe von 2,0 % p.a. kalkuliert. Zum Datum der Prospektaufstellung liegt der Objektgesellschaft bereits ein unterschriebenes 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 Darlehenskondi-

tionen (Zinsen und Tilgung) wurden bei der Konzeption des AIF berücksichtigt; allerdings wurde - abweichend vom Inhalt des Term Sheets - zur Kalkulationssicherheit ein um 44 Basispunkte erhöhter Zinssatz angenommen. Die Darlehen sollen mit einer annuitätischen Tilgung von anfänglich 2 % p.a. getilgt und zum Verkaufszeitpunkt vollständig zurückgezahlt werden.

#### 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 0,6 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoinventarwertes des AIF. Während der Liquidationsphase des AIF erhält die KVG eine Vergütung in Höhe von 0,8 % 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 0,125 % (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

Auf Ebene der Fondsgesellschaft, der Objektgesellschaft und der Habona Beteiligungs 06 GmbH fallen Steuern an, die direkt von dem AIF gezahlt werden. Die vom AIF gezahlten Gewerbesteuer und Kapitalertragsteuer können den Anlegern in deren persönlichen Einkommensteuererklärungen in großem Umfang gutgeschrieben werden.

#### Auszahlungen an Anleger

Es ist geplant halbjährlich Auszahlungen aus der verfügbaren Liquidität des AIF an die Anleger zu leisten. Zusammen mit den Steuergutschriften für vom Fonds gezahlte Gewerbe- und Kapitalertragsteuern beläuft sich die geplante Ausschüttung auf 5,0 % p.a. bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio. Inklusive der Rückflüsse aus dem Veräußerungserlös der Immobilien beläuft sich der geplante Gesamtmittelrückfluss auf 130,9 % (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. Januar 2018 erbringt. Schließlich wurde 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.

### Kapitalrückfluss bei einer Beteiligung von EUR 100.000

| (Prognose)   | 2018<br>EUR  | 2019<br>EUR  | 2020<br>EUR  | 2021<br>EUR  | 2022<br>EUR  | 2023<br>EUR  | 2024<br>EUR    | Gesamt<br>EUR  |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| Einzahlung Beteiligung inkl. Agio  | 105.000      | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0              | 105.000        |
| <b>Kapitalauszahlungen</b>   | <b>4.862</b> | <b>4.611</b> | <b>4.539</b> | <b>4.536</b> | <b>4.532</b> | <b>4.528</b> | <b>102.099</b> | <b>129.706</b> |
| Anrechnung der abgeführten Gewerbesteuer des Fonds                           | 119          | 336          | 399          | 403          | 407          | 411          | 1.809          | 3.884          |
| Anrechnung der abgeführten Kapitalertragsteuer des Fonds                     | 19           | 53           | 61           | 61           | 61           | 61           | 139            | 457            |
| Einkommensteuer des Anlegers bei persönlichem Steuersatz von 42 % zzgl. Soli | -305         | -902         | -1.077       | -1.089       | -1.101       | -1.114       | -6.238         | -11.826        |
| <b>Summe Steuererstattungen / Steuerzahlungen</b>                            | <b>-167</b>  | <b>-513</b>  | <b>-617</b>  | <b>-625</b>  | <b>-633</b>  | <b>-641</b>  | <b>-4.289</b>  | <b>-7.485</b>  |
| <b>Summe des Rückflusses nach Steuern</b>                                    | <b>4.695</b> | <b>4.098</b> | <b>3.923</b> | <b>3.911</b> | <b>3.899</b> | <b>3.886</b> | <b>97.810</b>  | <b>122.222</b> |
| Gebundenes Kapital (am Jahresende)   | 100.305      | 96.207       | 92.284       | 88.373       | 84.474       | 80.588       | -17.222        |                |
| Haftungsvolumen  | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 5.000          |                |
| Anteiliges Fremdkapital am Jahresende der Objektgesellschaft                 | 63.592       | 112.161      | 109.859      | 107.510      | 105.114      | 102.670      | 0              |                |





## 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 Ankaufspreise für zukünftige Investitionen

|                                      | Ankaufsfaktor | Gesamtmittelrückfluss* |
|--------------------------------------|---------------|------------------------|
| Positive Abweichung von der Prognose | 14,70 x       | 134,5 %                |
| <b>Prognose</b>                      | 15,00 x       | 130,9 %                |
| Negative Abweichung von der Prognose | 15,30 x       | 125,8 %                |

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

### Angenommene Darlehenszinsen

|                                      | Darlehenszinsen | Gesamtmittelrückfluss* |
|--------------------------------------|-----------------|------------------------|
| Positive Abweichung von der Prognose | 1,75 %          | 132,3 %                |
| <b>Prognose</b>                      | 2,00 %          | 130,9 %                |
| Negative Abweichung von der Prognose | 2,25 %          | 129,3 %                |

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

### Angenommene Mietentwicklung

|                                      | Veränderung Lebenshaltungszindex | Gesamtmittelrückfluss* |
|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Positive Abweichung von der Prognose | 3,00 %                           | 131,9 %                |
| <b>Prognose</b>                      | 2,00 %                           | 130,9 %                |
| Negative Abweichung von der Prognose | 1,00 %                           | 118,4 %                |

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

### Angenommene Verkaufspreise

|                                      | Verkaufsfaktor | Gesamtmittelrückfluss* |
|--------------------------------------|----------------|------------------------|
| Positive Abweichung von der Prognose | 15,50 x        | 133,6 %                |
| <b>Prognose</b>                      | 15,20 x        | 130,9 %                |
| Negative Abweichung von der Prognose | 14,90 x        | 127,1 %                |

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



Beispielimmobilie des Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 in Affing

# DER HABONA EINZELHANDELSFONDS 06

## Lange Mietverträge, kurze Fondslaufzeit, starke Substanz

### 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.

### Überschaubarer Anlagehorizont

Der Fonds hat eine kurze Laufzeit von nur 5 Jahren ab Fondsschließung (zzgl. Liquidationsphase) und eignet sich daher für alle Anleger, die bewusst kein langfristiges Engagement in Sachwerte eingehen wollen.

### 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 und somit weit über die Laufzeit des Fonds hinaus reichen.

### Versiertes Management

Mit dem Habona Einzelhandelsfonds 06 führt das Management der Habona Invest GmbH das Erfolgskonzept der Vorgängerfonds konsequent fort. 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 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn  |
| Fondsgeschäftsführung                                     | Habona Management 06 GmbH, Frankfurt am Main  |
| 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 110 Mio.; voraussichtlich ca. 25 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 <sup>1</sup>                         | bis 30. September 2018  |
| Laufzeit  | 5 Jahre ab Fondsschließung zzgl. Liquidationsphase  |
| Einkunftsart  | Einkünfte aus Gewerbebetrieb  |
| <b>Prognostizierte Ausschüttung<sup>2</sup></b>           | <b>5,0 % p.a. (vor Steuern) – halbjährliche Auszahlung</b>  |
| <b>Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss<sup>2</sup></b> | <b>130,9 % (vor Steuern)</b>  |

<sup>1</sup> Diese Frist kann durch die Komplementärin bis zum 30. Juni 2019 verlängert werden.

<sup>2</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklung. Die Prognose bezieht sich auf einen Zeitraum von 2017 bis 2024 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 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 Verkaufsprospekt unter Kapitel 11 auf Seite 31ff.

**Habona Invest GmbH**  
**Baseler Straße 10**  
**60329 Frankfurt am Main**  
**Tel.: +49 (0) 69 / 4500 158 0**  
**E-Mail: [info@habona.de](mailto:info@habona.de)**  
**Internet: [www.habona.de](http://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](http://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  
Telefon: +49 69 4500158-0  
[info@habona.de](mailto:info@habona.de)  
[www.habona.de](http://www.habona.de)

