

# Schmidtner

FINANCE



EST. 2002

ZUVERLÄSSIG KOMPETENT AGIOFREI

Ihr Vermittler

Schmidtner GmbH  
Postfach 62 04 40  
D-22404 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0  
E-Mail: [info@schmidtner-gmbh.de](mailto:info@schmidtner-gmbh.de)  
Internet: [www.schmidtner-gmbh.de](http://www.schmidtner-gmbh.de)

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt für die Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 09 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend: Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 09), bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.



## HABONA Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 09

NAHVERSORGUNG ALS RENDITEBRINGER

DIESE PRODUKTINFORMATION DIENT WERBEZWECKEN.

*„Renommiertere 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 DEUTSCHE NAHVERSORGUNGSIMMOBILIEN FONDS 09

## Fortsetzung einer Erfolgsgeschichte

Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit dem Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 09 bietet Habona Invest Anlegern die Möglichkeit langfristig von der 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 acht Fonds mit dem Investitionsschwerpunkt deutscher Lebensmitteleinzelhandel erfolgreich platziert und für diese Fonds insgesamt 182 Nahversorgungsimmobilien mit Hauptmietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel erworben. Die ersten fünf Fonds der Kurzläufer-Serie sind bereits erfolgreich aufgelöst worden, vier Fonds davon konnten die Zielrendite sogar übertreffen. Das Anlegerinteresse spiegelt sich in den Platzierungszahlen der Vorgängerfonds wider. Insgesamt haben bereits über 11.400 Anleger ca. EUR 390 Millionen in Habona Einzelhandelsfonds mit dem Schwerpunkt Nahversorgung investiert.

Der Habona Nahversorgungsfonds 09 setzt das bewährte Kurzläufer-Konzept des Vorgängerfonds unverändert fort. Im Rahmen der Fondsstruktur kauft der Habona Nahversorgungsfonds 09 Anteile an Zielfonds, die wiederum die Zielinvestments tätigen. Der Fonds erhält als alleiniger Anteilseigner die Erträge der Zielfonds in Form von Ausschüttungen. Mit einer Laufzeit von sechs Jahren ab Fondsschließung hat der Fonds somit die Möglichkeit von den Vorteilen des Investmentsteuerrechts zu profitieren.

Die Erfolgsbasis dieses Fonds sollen neue und etablierte deutsche Nahversorgungsimmobilien sein, deren Auswahlprozess höchsten Ansprüchen genügt. Jede Immobilie wird einen großen deutschen Lebensmitteleinzelhändler, wie zum Beispiel REWE (Penny), EDEKA (Netto), Lidl und Aldi, als Hauptmieter haben. Zum Zeitpunkt der Prospektstellung stehen die entsprechenden Immobilien jedoch noch nicht fest, d.h. der Fonds ist als Blind Pool konzipiert. Die Immobilienauswahl erfolgt unter Berücksichtigung entscheidender Parameter wie Einzugsgebiet, Zentralität, Wettbewerbsumfeld und Kaufkraft mit der Hilfe der Daten von Konsumforschungsinstituten wie GfK.

Gemäß dem Fonds-konzept sollen die Zielfonds im Rahmen vieler Einzeltransaktionen ein Portfolio zusammenstellen, das gleichzeitig regional und mieterseitig diversifiziert und dennoch aufgrund strenger Investitionskriterien sehr homogen ist. Das gesamte Portfolio soll ca. 20 Nahversorgungsimmobilien aus diversen wirtschaftsstarken Regionen Deutschlands enthalten und Miete von zahlreichen bekannten Mietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel generieren.

Der geschlossene alternative Investmentfonds („AIF“) Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 09 ist ein regulierter Publikumsfonds im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“) und prognostiziert eine Ausschüttung nach Steuern in Höhe von 4 % p.a.<sup>1</sup> bei halbjährlicher Auszahlung. Inklusiv des Verkaufserlöses nach Ablauf der geplanten 6-jährigen Fondslaufzeit soll der geplante Gesamtmittelrückfluss 130 %<sup>1</sup> nach Steuern und die Zielrendite 4 % p.a.<sup>1</sup> nach Steuern 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 gegenüber bestehenden Risiken. Insbesondere den Risiken der Investition schenkt Habona Invest besonderes Augenmerk<sup>2</sup>. Dabei profitieren die Anleger von der langjährigen 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 passenden Immobilien an guten Standorten mit bonitätsstarken Mietern.

### ARGUMENTE FÜR DEN HABONA NAHVERSORGFONDS 09

- » Prognostizierte Ausschüttung nach Steuern von 4 % p.a.<sup>1</sup> (halbjährliche Auszahlung)
- » Zielrendite nach Steuern in Höhe von 4 % p.a.<sup>1</sup>
- » Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss von 130 %<sup>1</sup> nach Steuern
- » Deutsche Nahversorgung als Wachstumsbranche
- » Erfahrener Fondsinitiator mit nachgewiesener Branchenkenntnis
- » Inflationsschutz durch Kopplung der Mieten an den Lebenshaltungsindex<sup>3</sup>
- » Hohe Cash-Flow-Sicherheit durch langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern angestrebt

Der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 09 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 in Deutschland. Realisieren Sie mit der Expertise des Habona Invest Managements diese Perspektiven!



Johannes Palla (l.), Guido Küther (r.)  
Geschäftsführende Gesellschafter der Habona Invest GmbH

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklung. Die Prognose bezieht sich auf einen Zeitraum von 2025 bis 2033 und auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio. Zugrunde gelegt wird das mittlere Szenario gemäß Basisinformationsblatt. Die prognostizierte Rendite nach Kosten beträgt 3,6 % p. a. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Es wird angenommen, dass ein Steuerabzug nur auf Ebene der Zielfonds erfolgt und Auszahlungen an die Anleger nicht besteuert werden. Es besteht keine Kapitalgarantie, so dass die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen kann. | <sup>2</sup> vgl. Seite 19 | <sup>3</sup> in marktüblicher Höhe (voraussichtlich 65 % der Veränderung des Verbraucherpreisindex)

# IMMOBILIEN FÜR DIE NAHVERSORGUNG

## Lebensmitteleinzelhandel bestätigt Krisenresilienz

Die mehrjährige wirtschaftliche Stagnation belastet das Konsumklima in Deutschland. Unter der geringen Anschaffungsneigung der Verbraucher leidet vor allem der Absatz langlebiger Konsumgüter. Demgegenüber konnte sich der stationäre Lebensmitteleinzelhandel auch unter veränderten Rahmenbedingungen behaupten. Die infolge makroökonomischer und geostrategischer Herausforderungen anspruchsvolle Kostensituation in Deutschland konnte von allen namhaften Händlern gemeistert werden. Höhere Kosten im Einkauf, in der Logistik wie auch im Betrieb von Lebensmittelgeschäften konnten erfolgreich auf den Endkonsumenten umgelegt werden – mit der Folge stark angestiegener Preise. In mehreren Preisrunden konnten die Händler zwischen 2022 und 2024 einen Umsatzzuwachs von insgesamt nominal bzw. 2,2 % real erzielen. Nach Abklingen der Inflation sowie temporären Preissenkungsaktionen ist ein Gewöhnungseffekt an das neue Preisniveau zu beobachten, der sich in wieder wachsender Mengen- wie auch Qualitätsnachfrage äußert. In der zweiten Jahreshälfte 2025 ziehen die bezahlten Preise im Lebensmitteleinzelhandel deshalb bereits wieder an. Während der Lebensmitteldiscount die Menge bedient und das Vollsortiment die Qualität, ergibt sich für den deutschen Lebensmitteleinzelhandel eine insgesamt günstige Ausgangslage, um auch künftig den Anforderungen der Verbraucher an die Nahversorgungsinfrastruktur gerecht zu werden.

## Günstige Wachstumsaussichten

Die fundamentalen Rahmenbedingungen einer durch Migration wachsenden Nachfragebasis sowie einer bei den Verbrauchern weiterhin hohen Ausgabebereitschaft für Qualität, Bio und Nachhaltigkeit bieten vielversprechende Wachstumsbedingungen sowohl für die Mengen- wie auch die Margenentwicklung. 2025 wird der stationäre Lebensmittelumsatz<sup>1</sup> in Deutschland nominal wie real wieder Rekordwerte erreichen. Das bedeutet, dass gegenüber dem Corona-Hoch im Jahr 2021 der Gesamtumsatz des Lebensmitteleinzelhandels in seinen Kernsortimenten noch einmal um über EUR 35 Mrd. zulegen konnte. 2025 wird voraussichtlich die Marke von EUR 250 Mrd. überschritten werden. Der Anteil der Konsumausgaben für die tägliche Bedarfsdeckung, der 2013 noch ca. 40 % am deutschen Ladenumsatz ausmachte, wird 2025 auf voraussichtlich 52 % anwachsen. Diese deutliche Verschiebung der Einzelhandelsausgaben in die dezentrale Nahversorgungsinfrastruktur ist beispiellos in der Geschichte des deutschen Einzelhandels.

## Der deutsche Lebensmitteleinzelhandel bleibt stationär

Deutschland nimmt Rang Nr. 5 unter den weltweit größten Lebensmittelmärkten ein. Angesichts dieser Größenordnungen versprechen schon geringe Marktanteile ein hohes Umsatzpotenzial für neue Marktteilnehmer. Da das Oligopol deutscher Lebensmittelhändler den Marktzugang für neue stationäre Händler weitgehend blockiert, haben Investoren versucht, mit sogenannten E-Food-Konzepten Fuß zu fassen. Allerdings hat der Onlinehandel mit Lebensmitteln in Deutschland nach wie vor eine sehr geringe Bedeutung. 2025 dürfte der Marktanteil im Lebensmittelkernsortiment leicht auf 1,7 % wachsen. Die größten Anbieter im E-Food-Segment sind Unternehmen, die in Verbindung mit Rewe und Edeka stehen. Hauptthemen für die E-Food-Entwicklung sind die Kostenstrukturen im Vergleich zum Margenpotenzial. Zudem fehlt konzernfremden E-Food-Anbietern die Preissetzungsmacht; weder gegenüber dem Verbraucher noch gegenüber der Industrie können Preise in hinreichender Notwendigkeit durchgesetzt werden. Unter den Bedingungen, die im deutschen Lebensmitteleinzelhandel herrschen – das im internationalen Vergleich sehr dichte stationäre Vertriebsnetz einerseits und den oligopolistischen Strukturen andererseits – dürfte sich daran auch künftig wenig ändern.

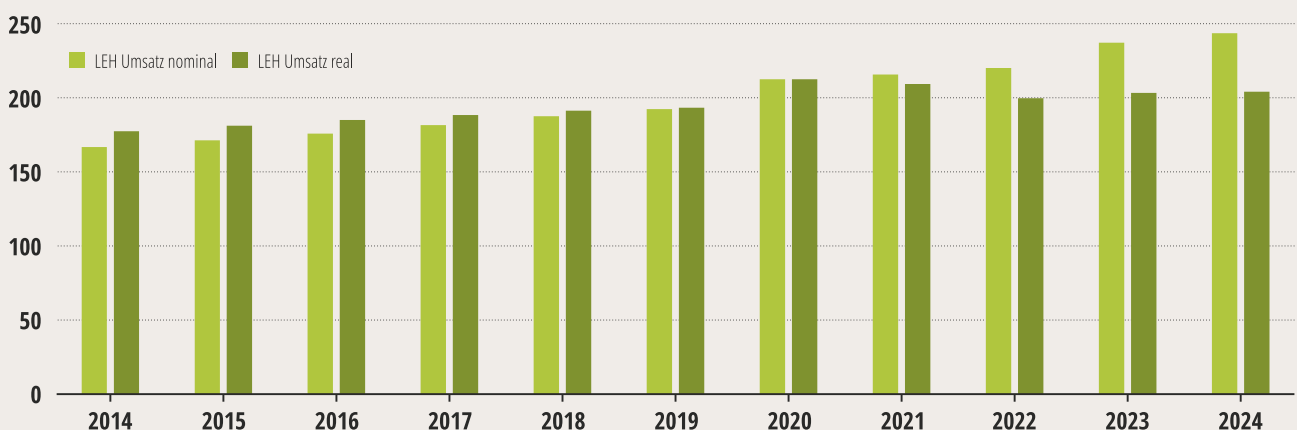
## Das stationäre Filialnetz als krisenresilientes Investment

Aufgrund der günstigen Ausgangslage zeigt sich die Nahversorgungsimmobilie als weitgehend nicht-zyklisches, stabiles Investment. Nahversorgungsimmobilien mit bonitätsstarken Mietern liefern auf Basis indexierter Mietverträge<sup>2</sup> verlässliche, an die Inflation gekoppelte Ausschüttungen. Mieterhöhungen kompensieren die Mieter durch ihre Preissetzungsmacht. Die hohe Mieterqualität, die Systemrelevanz der Nahversorgung und die in der Pandemie wie in der Inflation bewiesene Krisenfestigkeit zeichnet diese Immobilienkategorie aus.

<sup>1</sup> Abgrenzung nach GfK: Lebensmittel und Drogeriewaren

<sup>2</sup> in marktüblicher Höhe (voraussichtlich 65 % der Veränderung des Verbraucherpreisindex)

## Umsatzentwicklung im stationären Lebensmitteleinzelhandel in EUR Mrd.



Quelle: Habona Research Center auf Basis GfK (LEH-Umsatz) und destatis (VPI)

# INVESTITIONSKONZEPT MIT EIGENEM WERTMASSTAB

## Stabiles Branchensegment

Der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 09 ist als Blind-Pool konzipiert und plant mittelbar über die Zielfonds Investitionen in Nahversorgungszentren, Lebensmittelmärkte sowie Discounter. Die Zielfonds sollen dabei die nach Meinung der Habona-Experten zurzeit attraktiven Ankaufrispreise 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 Flächenenerweiterungen. Die Habona Ankaufs-Spezialisten sehen in diesem Marktumfeld eine geeignete Investitionsbasis. Die Zielfonds sollen bereits während des Platzierungszeitraums die ersten Investitionen tätigen.

## Hohe Diversifizierung auf mehreren Ebenen

Über die Zielfonds soll der Habona Nahversorgungsfonds 09 einen hohen Diversifizierungsgrad erzielen und somit für eine hohe Stabilität des Portfolios sorgen durch:

- » Objektanfang 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 Nahversorgungsfonds 09 plant über die Zielfonds in wirtschaftlich starken Regionen zu investieren. Klare Investitionskriterien gewährleisten eine hohe wirtschaftliche Qualität bei jeder Einzelinvestition:

- » Ausschließlich Immobilien mit einem bonitätsstarken Lebensmitteleinzelhändler als Ankermieter
- » Fokus auf Neubauten und etablierte Standorte
- » Gute etablierte oder progressiv wachstumsorientierte Lagen
- » Standorte mit hoher Beständigkeit durch nicht beliebig duplizierbares Bau-recht
- » 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 Nahversorgungsfonds 09 zielt darauf ab über die Zielfonds in Objekte zu investieren, deren Hauptmietverträge bereits zum Ankaufszeitpunkt über die geplante Fondslaufzeit von sechs Jahren hinauslaufen sollen oder deren Standort eine langfristige Mietvertragsverlängerung deutlich über die Fondslaufzeit hinaus erwarten lässt. Eine 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 Kopplung der Mieten an den Lebenshaltungssindex<sup>1</sup>
- » 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 professionelle Objektauswahl im Rahmen des Ankaufsprozesses und für eine enge Objekt- und Mieterbetreuung während der Fondslaufzeit.

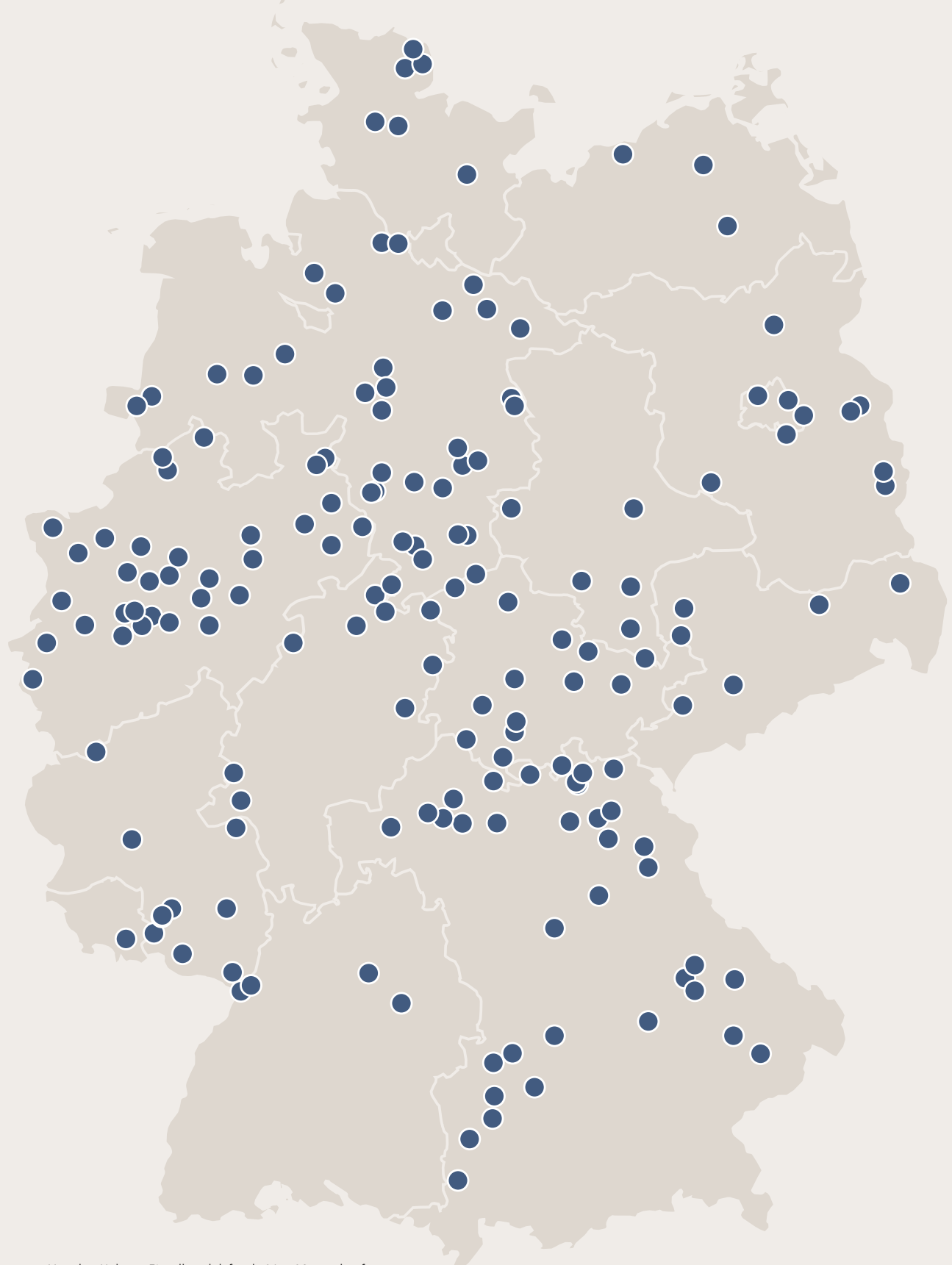
- » Vorzeitige Mietvertragsverlängerungen schon während der Fondslaufzeit angestrebt
- » Ausnutzen von Optimierungsmöglichkeiten bei der Flächenausnutzung in Abstimmung mit den Mietern

<sup>1</sup> in marktüblicher Höhe (voraussichtlich 65 % der Veränderung des Verbraucherpreisindex)



## GEOGRAFISCHE ÜBERSICHT ÜBER BISHERIGE TRANSAKTIONEN DER FONDSREIHE

Bundesweite Diversifikation der Habona Einzelhandelsfonds 01 – 08  
mit Schwerpunkt Nahversorgung



● Von den Habona Einzelhandelsfonds 01 – 08 angekaufte  
und zum Teil wieder veräußerte Immobilienobjekte

# LEISTUNGSNACHWEIS HABONA INVEST

Bislang hat die Habona Invest GmbH acht geschlossene Immobilienfonds im Segment Einzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt Nahversorgung und einen geschlossenen Fonds im Bereich Kindertagesstätten aufgelegt. Der Habona Deutsche

Nahversorgungsimmobilien Fonds 09 ist das neunte Angebot im Segment Nahversorgung. Seit 2009 haben mehr als 11.400 Anleger über die acht Vorgängerfonds insgesamt ca. EUR 390 Mio. in deutsche Nahversorgungsimmobilien investiert.

## Von Habona initiierte und noch laufende geschlossene Einzelhandelsfonds in der Übersicht

|                                                                                                |                  |                                 |                             |                       |                                         |                    | Ausschüttung p.a. <sup>1</sup> |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------|
| Fonds                                                                                          | Fonds-schließung | Eigenkapital-volumen exkl. Agio | Gesamtinves-titionsvolu-men | Anzahl der Immobilien | Jahresnet-tokaltmiete p.a. <sup>2</sup> | Investitions-stand | SOLL                           | IST    |
| Kurzläuferfonds mit Gewerbesteuerpflicht                                                       |                  |                                 |                             |                       |                                         |                    |                                |        |
| Habona Einzelhandelsfonds 06                                                                   | Juni 2019        | 100.962 T€                      | 202.660 T€                  | 45                    | 10.572 T€                               | 100 %              | 5,00 %                         | 5,00 % |
| Vermögensverwaltender Fonds mit Laufzeit 11 Jahre                                              |                  |                                 |                             |                       |                                         |                    |                                |        |
| Habona Einzelhandelsfonds 07                                                                   | Juni 2021        | 70.105 T€                       | 119.236 T€                  | 23                    | 5.262 T€                                | 100 %              | 4,50 %                         | 4,50 % |
| Kurzläuferfonds mit Auszahlung nach Steuern (Vorgängerfonds des Habona Nahversorgungsfonds 09) |                  |                                 |                             |                       |                                         |                    |                                |        |
| Habona Nahversorgungsfonds 08                                                                  | Juni 2025        | 40.108 T€                       | ca. 76.000 T€               | ca. 12                | ca. 3.500 T€                            | 88 %               | 3,00 %                         | 4,00 % |

<sup>1</sup> Bezogen auf das Anlegerkapital ohne Agio inkl. Steuergutschriften. Warnhinweis: Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

<sup>2</sup> zum Zeitpunkt des Ankaufs der Immobilien

## Erfolgreich aufgelöste geschlossene Habona Einzelhandelsfonds mit Schwerpunkt Nahversorgung

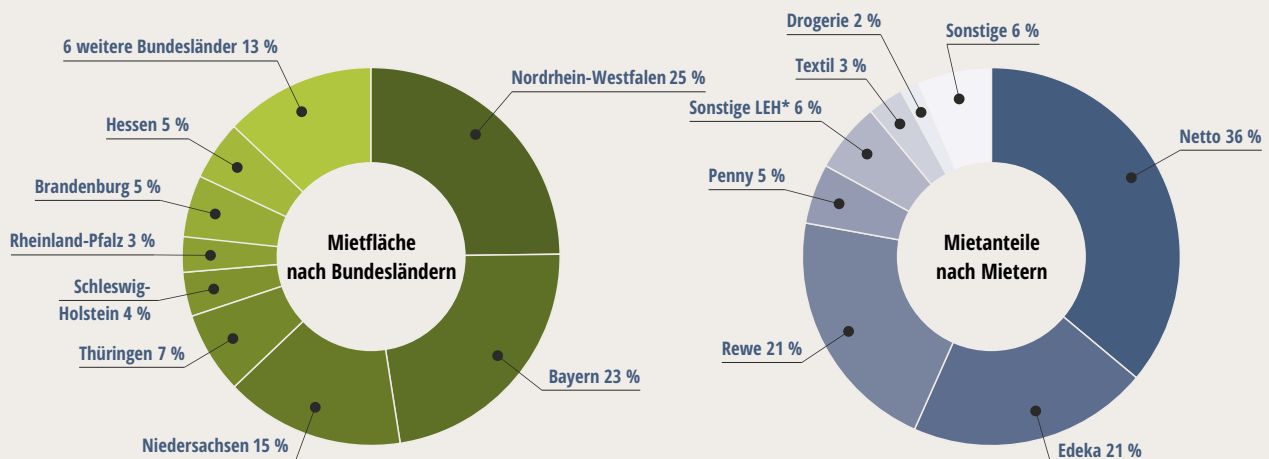
| Fonds                        | Fondsschließung | Fondsauflösung | Eigenkapitalvolumen exkl. Agio | Anzahl der Immobilien | Gesamtmittelrückfluss <sup>3</sup> |       |
|------------------------------|-----------------|----------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-------|
|                              |                 |                |                                |                       | SOLL                               | IST   |
| Habona Einzelhandelsfonds 01 | 2011            | 2016           | 10.737 T€                      | 11                    | 142 %                              | 131 % |
| Habona Einzelhandelsfonds 02 | 2012            | 2018           | 18.132 T€                      | 15                    | 141 %                              | 157 % |
| Habona Einzelhandelsfonds 03 | 2013            | 2018           | 25.263 T€                      | 19                    | 142 %                              | 147 % |
| Habona Einzelhandelsfonds 04 | 2015            | 2020           | 41.001 T€                      | 25                    | 138 %                              | 163 % |
| Habona Einzelhandelsfonds 05 | 2017            | 2022           | 83.887 T€                      | 35                    | 138 %                              | 179 % |

<sup>3</sup> Bezogen auf das Anlegerkapital ohne Agio inkl. Steuergutschriften. Warnhinweis: Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

Von den bisher acht platzierten geschlossenen Habona Einzelhandelsfonds mit Schwerpunkt Nahversorgung sind fünf Fonds nach Ablauf der konzeptgemäßen 5-jährigen Fondslaufzeit erfolgreich aufgelöst worden. Alle fünf Fonds konnten ihre jeweiligen Immobilienportfolios en bloc an einen institutionellen Großinvestor ver-

kaufen. Die aufgelösten Fonds haben somit ca. EUR 179 Millionen Anlegerkapital erfolgreich investiert und mit sehr gutem Ertrag zurückgezahlt. Insbesondere bei den Habona Fonds 02 - 05 sorgte der Verkaufserlös für einen Gesamtmittelrückfluss an die Anleger, der die ursprüngliche Prognose deutlich übertraf.

## Diversifikation in allen bisherigen Habona Einzelhandelsfonds mit Schwerpunkt Nahversorgung



Quelle: eigene Daten; Fondsübergreifende Darstellung der Habona Einzelhandelsfonds 01 – 08; Abweichende Diversifikation bei dem Habona Nahversorgungsfonds 09 sehr wahrscheinlich | \* Sonstige LEH sind Lebensmitteleinzelhändler wie Lidl, Aldi, WASGAU, Tegut und andere.

# DIE WESENTLICHEN VERTRAGSPARTNER

## Die Habona Invest Gruppe

Die Habona Invest Gruppe – Seit 2009 spezialisiert auf deutsche Nahversorgung

Mit einem verwalteten Immobilienvermögen von über EUR 1,1 Mrd. und bereits neun geschlossenen Immobilien-Publikumsfonds und einem offenen Immobilien-Publikumsfonds gehört Habona Invest zu den erfolgreichsten Emissionshäusern und Asset Managern von Sachwertinvestments der letzten Jahre. Über 11.400 Anleger vertrauen bereits auf die Expertise und die Marktkennntnis 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.

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 Spezialisten für den Bereich der Nahversorgungsimmobilien entwickelt. Das Leistungsspektrum deckt dabei alle Phasen der Wertschöpfungskette einer Immobilie ab. Ausgehend von einer umfangreichen Marktanalyse, 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 rund EUR 2 Mrd. 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 Themegebieten.



Beispielimmobilie des Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03 in Blieskastel

## HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH

### Transparenz dank unabhängiger Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH wurde am 2. April 1969 mit Sitz in Hamburg gegründet und am 4. September 1969 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 12891 eingetragen. Ihre Geschäftsanschrift lautet: Kapstadtring 8, 22297 Hamburg. Der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH wurde erstmals die Erlaubnis zur Auflegung von Sondervermögen am 24. Juni 1969 erteilt. Seit dem 10. März 2014 verfügt die KVG über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. §§ 20, 22 KAGB. Sollte der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH die erforderliche Erlaubnis entzogen werden, wird die Verwaltung auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen, die die erforderliche Erlaubnis besitzt.

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 Lampe Privatbank AG

### Überwachung der Kapitalflüsse durch erfahrene Verwahrstelle

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG verspricht seit 1796 Professionalität, Diskretion und Unternehmertum. Die Haupttätigkeit der Verwahrstelle be-

steht in der Überwachung der Einhaltung der Vorschriften des KAGB. Daneben übt die Verwahrstelle bestimmte Kontrollfunktionen aus.

## ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH

### Unabhängige Treuhandkommanditistin vertritt Anlegerinteressen

Die Treuhandkommanditistin ist die ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH mit Sitz in Köln, Limburger Straße 1, 50672 Köln. Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin sind Ralf Christian Bühler und Torben Christian Michels. Die Aufgabe der Treuhandkommanditistin besteht darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbetra-

ges der Treugeber 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.: Hans Christian Schmidt, Johannes Palla, Guido Küther



**SA** 2025/2026  
**SACHWERTE**  
**AWARDS**  
Gewinner der Kategorie  
**INFRASTRUKTUR**

„Die Objekte sind nicht  
nur wirtschaftlich rentabel,  
sondern auch gesellschaft-  
lich notwendig.“

Jury des Sachwerte Awards 2025 über den  
Habona Nahversorgungsfonds 08

# DIE WIRTSCHAFTLICHEN GRUNDLAGEN DES INVESTMENTS

Der AIF investiert mittelbar über zwei Zielfonds in Nahversorgungsimmobili-  
en. Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die auf Ebene des AIF konsoli-  
dierten Planungen. Der AIF ist als sogenannter Blind-Pool konzipiert d. h.

konkrete Investitionen der Zielfonds stehen zum Zeitpunkt der Prospektauf-  
stellung noch nicht fest. Insgesamt besteht keine Sicherheit, dass die geplan-  
ten Investitionen wie geplant verwirklicht werden können.

## Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)

Der Investitions- und Finanzierungsplan (konsolidierte Darstellung) geht mo-  
dellhaft 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 tatsächli-  
chen Emissionskapitals richtet.

|           | Finanzierung (konsolidierte Darstellung)                                | EUR               | in % vom EK<br>(inkl. Agio) | in % vom Gesamt-<br>investitionsvolumen |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| 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 %                                  |
| <b>4</b>  | <b>Einlagen der Anleger</b>                                             | <b>50.000.000</b> | <b>95,21 %</b>              | <b>52,63 %</b>                          |
| <b>5</b>  | <b>Kommanditkapital (ohne Agio)</b>                                     | <b>50.016.000</b> | <b>95,24 %</b>              | <b>52,65 %</b>                          |
| 6         | Agio der Anleger                                                        | 2.500.000         | 4,76 %                      | 2,63 %                                  |
| <b>7</b>  | <b>Gesamt-Eigenkapital (inkl. Agio)</b>                                 | <b>52.516.000</b> | <b>100,00 %</b>             | <b>55,28 %</b>                          |
| 8         | Fremdkapital – Darlehen – Zielfonds 09                                  | 42.484.000        | 80,90 %                     | 44,72 %                                 |
| <b>9</b>  | <b>Gesamtfinanzierung (inkl. Agio)</b>                                  | <b>95.000.000</b> | <b>180,90 %</b>             | <b>100,00 %</b>                         |
|           | Fondsbezogene Kosten                                                    | EUR               | in % vom EK<br>(inkl. Agio) | in % vom Gesamt-<br>investitionsvolumen |
| <b>10</b> | <b>Initialkosten</b>                                                    | <b>3.690.300</b>  | <b>7,03 %</b>               | <b>3,88 %</b>                           |
|           | a) Eigenkapitalvermittlungsprovision                                    | 3.000.000         | 5,71 %                      | 3,16 %                                  |
|           | b) Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten des Finanzvertriebes       | 250.000           | 0,48 %                      | 0,26 %                                  |
|           | c) Konzeption und Vertriebsunterstützung Kapitalverwaltungsgesellschaft | 321.300           | 0,61 %                      | 0,34 %                                  |
|           | d) Treuhandkommanditistin                                               | 119.000           | 0,23 %                      | 0,13 %                                  |
| <b>11</b> | <b>Ausgabeaufschlag (Agio)</b>                                          | <b>2.500.000</b>  | <b>4,76 %</b>               | <b>2,63 %</b>                           |
|           | Investitionen und Kosten auf Ebene der Zielfonds 09                     | EUR               | in % vom EK<br>(inkl. Agio) | in % vom Gesamt-<br>investitionsvolumen |
| <b>12</b> | <b>Objektbezogene Investitionen – Gesamt</b>                            | <b>87.559.700</b> | <b>166,73 %</b>             | <b>92,17 %</b>                          |
|           | a) Anschaffungskosten für die Immobilienobjekte                         | 78.353.199        | 149,20 %                    | 82,48 %                                 |
|           | b) Allgemeine Nebenkosten des Erwerbs                                   | 4.701.192         | 8,95 %                      | 4,95 %                                  |
|           | c) Due Diligence (Objektprüfung)                                        | 391.766           | 0,75 %                      | 0,41 %                                  |
|           | d) Maklerprovision                                                      | 979.415           | 1,86 %                      | 1,03 %                                  |
|           | e) Ankaufsvergütung KVG                                                 | 195.883           | 0,37 %                      | 0,21 %                                  |
|           | f) Ankaufsvergütung Habona Invest Asset Management GmbH                 | 2.546.479         | 4,85 %                      | 2,68 %                                  |
|           | g) Finanzierungsgebühren                                                | 391.766           | 0,75 %                      | 0,41 %                                  |
| <b>13</b> | <b>Liquiditätsreserve – Gesamt (konsolidierte Darstellung)</b>          | <b>1.250.000</b>  | <b>2,38 %</b>               | <b>1,32 %</b>                           |
| 14        | a) Liquiditätsreserve (Fondsgesellschaft)                               | 937.500           | 1,79 %                      | 0,99 %                                  |
| 15        | b) Liquiditätsreserve (Zielfonds 09)                                    | 312.500           | 0,60 %                      | 0,33 %                                  |
| <b>16</b> | <b>Summe Investitionen und Kosten und Liquiditätsreserve</b>            | <b>88.809.700</b> | <b>169,11 %</b>             | <b>93,48 %</b>                          |
| <b>17</b> | <b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>                                        | <b>95.000.000</b> | <b>180,90 %</b>             | <b>100,00 %</b>                         |

„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 zum Teil zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

## Cashflow-Planung (Prognose)

Im Folgenden werden im Rahmen einer prognostizierten Cash Flow Pla-  
nung die Einzahlungen und Auszahlungen über die gesamte voraussicht-  
liche Laufzeit des alternativen Investmentfonds („AIF“) Habona Deut-  
sche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 09 dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Entwicklung der Einnah-  
men 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.

Die nachstehende Prognoserechnung beruht zu großen Teilen auf ge-  
schätzten Einnahmen (z. B. Mieteinnahmen, Veräußerungserlösen,  
Zinseinnahmen aus der Liquiditätsreserve) und Ausgaben (z. B. Anschaf-  
fungskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Fremdfinanzierungen).

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

## Cash Flow Planung

### Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 09 (konsolidierte Darstellung)

| Prognose                                                    | 2025         | 2026          | 2027          | 2028         | 2029         | 2030         | 2031         | 2032         | 2033           | Gesamt         |
|-------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
|                                                             | TEUR         | TEUR          | TEUR          | TEUR         | TEUR         | TEUR         | TEUR         | TEUR         | TEUR           | TEUR           |
| <b>Cash Flow aus Investitionen und Finanzierung</b>         |              |               |               |              |              |              |              |              |                |                |
| <b>Finanzierung</b>                                         |              |               |               |              |              |              |              |              |                |                |
| Eigenkapital                                                | 6.016        | 35.000        | 9.000         |              |              |              |              |              |                | 50.016         |
| Agio                                                        | 300          | 1.750         | 450           |              |              |              |              |              |                | 2.500          |
| Fremdkapitalaufnahme                                        |              | 31.442        | 11.042        |              |              |              |              |              |                | 42.484         |
| <b>Einnahmen aus Finanzierungstätigkeit</b>                 | <b>6.316</b> | <b>68.192</b> | <b>20.492</b> |              |              |              |              |              |                | <b>95.000</b>  |
| <b>Investitionen</b>                                        |              |               |               |              |              |              |              |              |                |                |
| Nettokaufpreise Einzelhandelsimmobilien                     |              | 57.989        | 20.365        |              |              |              |              |              |                | 78.353         |
| Erwerbsnebenkosten                                          |              | 6.814         | 2.393         |              |              |              |              |              |                | 9.207          |
| Platzierungskosten                                          | 743          | 4.333         | 1.114         |              |              |              |              |              |                | 6.190          |
| <b>Ausgaben aus Investitionstätigkeit</b>                   | <b>743</b>   | <b>69.135</b> | <b>23.872</b> |              |              |              |              |              |                | <b>93.750</b>  |
| <b>Cash Flow aus Investitionen und Finanzierung</b>         | <b>5.573</b> | <b>-943</b>   | <b>-3.380</b> |              |              |              |              |              |                | <b>1.250</b>   |
| <b>Laufender Cash Flow</b>                                  |              |               |               |              |              |              |              |              |                |                |
| <b>Laufende Einnahmen</b>                                   |              |               |               |              |              |              |              |              |                |                |
| Mieteinnahmen                                               |              | 1.990         | 4.194         | 4.609        | 4.609        | 4.909        | 4.909        | 4.909        | 4.935          | 35.064         |
| Veräußerungserlöse Immobilienverkauf                        |              |               |               |              |              |              |              |              | 96.712         | 96.712         |
| Zinseinnahmen                                               | 2            | 94            | 36            | 9            | 7            | 6            | 6            | 7            | 7              | 174            |
| <b>Gesamte laufende Einnahmen</b>                           | <b>2</b>     | <b>2.084</b>  | <b>4.231</b>  | <b>4.618</b> | <b>4.616</b> | <b>4.914</b> | <b>4.915</b> | <b>4.915</b> | <b>101.654</b> | <b>131.950</b> |
| <b>Laufende Ausgaben</b>                                    |              |               |               |              |              |              |              |              |                |                |
| Mietausfallwagnis                                           |              | 20            | 42            | 46           | 46           | 49           | 49           | 49           | 49             | 351            |
| Betriebskosten der Objektbewirtschaftung                    |              | 119           | 252           | 277          | 277          | 295          | 295          | 295          | 296            | 2.104          |
| Objektverwaltungskosten                                     |              | 84            | 198           | 217          | 213          | 208          | 203          | 199          | 194            | 1.515          |
| Verkaufskosten                                              |              |               |               |              |              |              |              |              | 2.273          | 2.273          |
| Kosten der Objektbewirtschaftung                            |              | 223           | 491           | 540          | 535          | 552          | 547          | 542          | 2.812          | 6.243          |
| Zinszahlungen für Darlehen                                  |              | 642           | 1.353         | 1.487        | 1.487        | 1.487        | 1.487        | 1.487        | 1.487          | 10.917         |
| Rückzahlung Darlehen                                        |              |               |               |              |              |              |              |              | 42.484         | 42.484         |
| Zahlungen für Fremdfinanzierung                             |              | 642           | 1.353         | 1.487        | 1.487        | 1.487        | 1.487        | 1.487        | 43.971         | 53.401         |
| Beratungs- und Fondsverwaltungskosten                       | 15           | 50            | 85            | 92           | 92           | 97           | 97           | 97           | 97             | 721            |
| Vergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft                    |              | 96            | 206           | 222          | 218          | 213          | 208          | 203          | 344            | 1.709          |
| Vergütung Verwahrstelle                                     | 2            | 22            | 44            | 47           | 46           | 45           | 44           | 43           | 42             | 336            |
| Vergütung Komplementärin                                    |              | 15            | 26            | 26           | 26           | 25           | 25           | 24           | 24             | 190            |
| Vergütung Treuhandkommanditistin                            |              |               | 34            | 66           | 64           | 63           | 61           | 60           | 59             | 407            |
| Kosten der Fondsverwaltung                                  | 17           | 183           | 394           | 454          | 446          | 442          | 435          | 427          | 566            | 3.364          |
| Körperschaftssteuer Sondervermögen Zielfonds                |              | 65            | 131           | 134          | 126          | 152          | 140          | 128          | 1.928          | 2.804          |
| Abzuführende Kapitalertragsteuer                            | 1            | 125           | 217           | 232          | 233          | 260          | 262          | 264          | 789            | 2.382          |
| Steuerzahlungen                                             | 1            | 190           | 348           | 366          | 359          | 412          | 402          | 393          | 2.716          | 5.186          |
| <b>Gesamte laufende Ausgaben</b>                            | <b>18</b>    | <b>1.238</b>  | <b>2.586</b>  | <b>2.847</b> | <b>2.827</b> | <b>2.893</b> | <b>2.871</b> | <b>2.850</b> | <b>50.065</b>  | <b>68.193</b>  |
| <b>Gesamter laufender Cash Flow</b>                         | <b>-15</b>   | <b>846</b>    | <b>1.644</b>  | <b>1.771</b> | <b>1.789</b> | <b>2.022</b> | <b>2.044</b> | <b>2.066</b> | <b>51.589</b>  | <b>63.756</b>  |
| Stand Liquidität vor Auszahlungen an Anleger                | 5.558        | 5.461         | 2.461         | 2.312        | 2.101        | 2.122        | 2.165        | 2.230        | 51.818         |                |
| <b>Auszahlungen an Anleger</b>                              |              |               |               |              |              |              |              |              |                |                |
| Kapitalausschüttungen an Anleger                            |              | 1.264         | 1.921         | 2.001        | 2.001        | 2.001        | 2.001        | 2.001        | 51.818         | 65.006         |
| <b>Ausschüttungen an Anleger in % der Kommandeiteinlage</b> | <b>0,0 %</b> | <b>4,0 %</b>  | <b>4,0 %</b>  | <b>4,0 %</b> | <b>4,0 %</b> | <b>4,0 %</b> | <b>4,0 %</b> | <b>4,0 %</b> | <b>103,6 %</b> | <b>130,0 %</b> |
| Stand Liquidität nach Auszahlungen an Anleger               | 5.558        | 4.197         | 541           | 311          | 100          | 121          | 164          | 229          |                |                |

Zahlenangaben in EUR 1.000 / Zahlenangaben zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer / Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen

## 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 Zielfonds in Höhe von EUR 42.484.000.

### Investitionen

Der AIF plant mittelbar durch die Beteiligung an den Zielfonds Nahversorgungsimmobilien zu einem Nettoankaufspreis von EUR 78.353.199 zu erwerben. Bei einer geplanten anfänglichen Nettomiethöhe des Fonds von EUR 4.609.012 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) entspricht dies einem Ankaufsfaktor von 17-fach. Darüber hinaus belaufen sich die beim Objektankauf anfallenden Erwerbsnebenkosten plangemäß auf EUR 4.701.192 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) und die in der Platzierungsphase entstehenden Fondskosten des AIF inkl. Agio auf EUR 6.190.300 (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

### Laufende Einnahmen

Die Zielfonds, deren Anteile vom AIF gehalten werden, erzielen Mieteinnahmen. Auf der Grundlage von üblichen mietvertraglichen Regelungen und einer angenommenen Inflationsrate von 2,5 % p.a. wird im Jahr 2030 erstmalig ein Mietanstieg von 6,5 % unterstellt. Ein weiterer Mietanstieg wird bei konstanter Inflationsrate im Jahr 2033 kalkuliert. Es ist geplant, dass die Immobilien der Zielfonds sechs Jahre nach Fondsschließung, bei Ausnutzung des zweiten Platzierungsabschnittes daher spätestens im Jahr 2033, zu einem Verkaufsfaktor von 18,5-fach auf die dann geltende Jahresnettokaltmiete 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 Guthabenzinsen anfallen.

### Laufende Ausgaben

#### Kosten der Objektbewirtschaftung

Während der Fondslaufzeit wird mit einem Mietausfallwagnis von 1 % p.a. kalkuliert. Die nicht auf die Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten der Immobilien (wie z.B. Grundsteuer, Versicherungen und Instandhaltungsmaßnahmen) sind mit 6 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Mieteinnahmen veranschlagt. Für die laufende Objektverwaltung erhält die Habona Invest Asset Management GmbH eine Vergütung in Höhe von 0,5 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettofondsvermögens der jeweiligen Zielfonds. Für das Käufer-Scouting im Rahmen der Desinvestition erhält die Habona Invest Asset Management GmbH eine Vergütung in Höhe von 2,35 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoverkaufspreises der Immobilien.

#### Zahlungen für Fremdfinanzierung

Auf Basis der aktuellen Kapitalmarktsituation sind Darlehenszinsen in Höhe von 3,5 % p.a. kalkuliert. Die Darlehen sollen endfällig zum Verkaufszeitpunkt vollständig zurückgezahlt werden.

#### Kosten der Fondsverwaltung

Es fallen sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene der Zielfonds Beratungs- und Fondsverwaltungskosten für z.B. laufende Rechtsberatung oder Abschlusskosten an. Die KVG erhält eine jährliche Verwaltungsgebühr auf Ebene des AIF in

Höhe von bis zu 0,11 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoinventarwertes des AIF. Zudem erhält die KVG auf Ebene der Zielfonds eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,4 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettofondsvermögens der Zielfonds für deren Verwaltung. Im Rahmen der Desinvestition erhält die KVG eine Vergütung in Höhe von 0,15 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoverkaufspreises der Immobilien.

Die Verwahrstelle erhält eine laufende Verwaltungsgebühr auf Ebene des AIF in Höhe von bis zu 0,036 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoinventarwertes des AIF. Zudem erhält die Verwahrstelle auf Ebene der Zielfonds eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,0725 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettofondsvermögens der Zielfonds. Für die Übernahme der persönlichen Haftung erhält die Komplementärin eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,06 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoinventarwertes des AIF. Für die laufende Anlegerverwaltung zahlt die Gesellschaft der Treuhandkommanditistin eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,15 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettoinventarwertes des AIF.

### Vom AIF zu leistende Steuerzahlungen

Die Zielfonds sind partiell körperschaftsteuerpflichtig mit ihren inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien. Der Steuersatz beträgt 15 % zzgl. Solidaritätszuschlag. Die Anleger erzielen durch ihre mittelbare, über die Fondsgesellschaft gehaltenen, Beteiligungen an den Zielfonds „Investmenterträge“, die als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterliegen. Die Besteuerung erfolgt dabei durch Steuerabzug auf Ebene der Zielfonds. Im konkreten Fall sollten die Zielfonds die steuerlichen Voraussetzungen für Immobilienfonds erfüllen, so dass 60 % der Investmenterträge steuerfrei sind. Die Fondsgesellschaft unterhält als vermögensverwaltende Personengesellschaft, die weder gewerblich geprägt noch gewerblich infiziert ist, keinen Gewerbebetrieb i.S.d. § 2 Abs. 1 GewStG und unterliegt demzufolge nicht der Gewerbesteuer.

#### Auszahlungen an Anleger

Es ist geplant halbjährlich Auszahlungen aus der verfügbaren Liquidität des AIF an die Anleger zu leisten, erstmals zum 31. Dezember 2026. Die geplante Ausschüttung beläuft sich auf 4 % p.a. nach Steuern bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio. Inklusive der Rückflüsse aus dem Veräußerungserlös der Immobilien auf Ebene der Zielfonds und der daraufhin erfolgenden Ausschüttung an den AIF beläuft sich der geplante Gesamtmittelrückfluss nach Steuern auf 130 % und die damit einhergehende Zielrendite nach Steuern auf 4 % p.a. bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio. Zugrunde gelegt wird das mittlere Szenario gemäß Basisinformationsblatt. Die prognostizierte Rendite nach Kosten beträgt 3,6 % p.a. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. **Es wird angenommen, dass ein Steuerabzug nur auf Ebene der Zielfonds erfolgt und Auszahlungen an die Anleger nicht besteuert werden.** Es besteht keine Kapitalgarantie, so dass die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen kann.



## 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 für einen einzeln veranlagten Anleger, der seine Beteiligungssumme in Höhe von EUR 100.000 zzgl. 5 % Agio am 1. Januar 2026 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 zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und

sich in der Zukunft ändern kann. Es wird angenommen, dass ein Steuerabzug nur auf Ebene der Zielfonds erfolgt und Auszahlungen an die Anleger nicht besteuert werden.

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. Zugrunde gelegt wird das mittlere Szenario gemäß Basisinformationsblatt. Es besteht keine Kapitalgarantie, so dass die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen kann.

### Kapitalrückfluss bei einer Beteiligung von EUR 100.000

| (Prognose)                                | 2026<br>EUR  | 2027<br>EUR  | 2028<br>EUR  | 2029<br>EUR  | 2030<br>EUR  | 2031<br>EUR  | 2032<br>EUR  | 2033<br>EUR    |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Einzahlung Beteiligung inkl. Agio         | 105.000      |              |              |              |              |              |              |                |
| <b>Kapitalauszahlungen</b>                | <b>4.000</b> | <b>4.000</b> | <b>4.000</b> | <b>4.000</b> | <b>4.000</b> | <b>4.000</b> | <b>4.000</b> | <b>103.604</b> |
| Einkommensteuer des Anlegers              | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0              |
| <b>Summe des Rückflusses nach Steuern</b> | <b>4.000</b> | <b>4.000</b> | <b>4.000</b> | <b>4.000</b> | <b>4.000</b> | <b>4.000</b> | <b>4.000</b> | <b>103.604</b> |
| Gebundenes Kapital (am Jahresende)        | 101.000      | 97.000       | 93.000       | 89.000       | 85.000       | 81.000       | 77.000       | -26.604        |
| Haftungsvolumen                           |              |              |              |              |              |              |              | 5.000          |



Beispielimmobilie des Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 in Affing

„kapital-markt intern“ schreibt über den Vorgängerfonds  
Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08

*„Habona hat bislang bei allen Vorgängerfonds unter Beweis stellen können, Nahversorgungsimmobilien deutschlandweit kleinteilig und fachkompetent sowohl einkaufen als auch gewinnbringend weiterverkaufen zu können. Aufgrund der Objektvielfalt und der hohen Cash-Flow-Sicherheit durch bonitätsstarke Mieter stufen wir mögliche Ausfallrisiken bei diesem Angebot als gering ein, womit wir dieses Angebot als ein stabiles Investment bewerten, dessen Anlageerfolg auch eintreten sollte.“*

Kapital-markt intern, Dezember 2023



Beispielimmobilie des Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 in Bad Königshofen

## Sensitivitätsanalyse

Die prognostizierten Ergebnisse unterliegen verschiedenen Annahmen. Solange 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 gegen-

seitig 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. Die Prognose entspricht dem mittleren Szenario gemäß Basisinformationsblatt. Die Darstellung der Abweichungen erfolgt nach einer von den Szenarien des Basisinformationsblatts abweichenden Methode. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Es wird angenommen, dass ein Steuerabzug nur auf Ebene der Zielfonds erfolgt und Auszahlungen an die Anleger nicht besteuert werden. Es besteht keine Kapitalgarantie, so dass die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen kann.

### Angenommene Ankaufspreise für zukünftige Investitionen auf Ebene der Zielfonds

|                                      | Ankaufs-faktor | Gesamtmittel-rückfluss* |
|--------------------------------------|----------------|-------------------------|
| Positive Abweichung von der Prognose | 16,00 x        | 137,7 %                 |
| <b>Prognose</b>                      | 17,00 x        | 130,0 %                 |
| Negative Abweichung von der Prognose | 18,00 x        | 118,8 %                 |

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

### Angenommene Darlehenszinsen

|                                      | Darlehens-zinsen | Gesamtmittel-rückfluss* |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------|
| Positive Abweichung von der Prognose | 3,00 %           | 131,6 %                 |
| <b>Prognose</b>                      | 3,50 %           | 130,0 %                 |
| Negative Abweichung von der Prognose | 4,00 %           | 127,5 %                 |

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

### Angenommene Mietentwicklung

|                                      | Veränderung Lebenshaltung-index | Gesamtmittel-rückfluss* |
|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| Positive Abweichung von der Prognose | 4,00 %                          | 137,3 %                 |
| <b>Prognose</b>                      | 2,50 %                          | 130,0 %                 |
| Negative Abweichung von der Prognose | 1,00 %                          | 110,3 %                 |

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

### Angenommene Verkaufspreise

|                                      | Verkaufs-faktor | Gesamtmittel-rückfluss* |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Positive Abweichung von der Prognose | 19,50 x         | 135,0 %                 |
| <b>Prognose</b>                      | 18,50 x         | 130,0 %                 |
| Negative Abweichung von der Prognose | 17,50 x         | 121,8 %                 |

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



Beispielimmobilie des Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 in Schönebeck

# HABONA DEUTSCHE NAHVERSORGUNGSIMMOBILIEN FONDS 09

## Nahversorgung als Renditebringer

### Sachwertinvestition mit stabilem Cashflow

Die Anleger beteiligen sich mittelbar über Anteilserwerb an den Zielfonds an einem Blind-Pool-Konzept mit dem Ziel der Investition in Nahversorgungsimmobilien in dem weitgehend krisenresistenten Branchensegment 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

Die Auswahl etablierter Standorte bietet die Möglichkeit während der Bewirtschaftungsphase umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen vorzunehmen mit dem Ziel von vorzeitigen Mietvertragsverlängerungen.

### Versiertes Management

Mit dem Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 09 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 Lampe Privatbank 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 Nahversorgungsimmobilien Fonds 09 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main                                                  |
| Komplementär                                  | Habona Management 09 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 Lampe Privatbank 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 |
| Gesamtinvestitionsvolumen                     | EUR 95 Mio.                                                                                                                                                 |
| 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. Juni 2026 (Diese Frist kann durch die Geschäftsführende Kommanditistin bis zum 30. Juni 2027 verlängert werden.)                                    |
| Laufzeit                                      | 6 Jahre ab Fondsschließung zzgl. Liquidationsphase                                                                                                          |
| Einkunftsart                                  | Einkünfte aus Kapitalvermögen                                                                                                                               |
| <b>Prognostizierte Ausschüttung</b>           | <b>4 % p.a. nach Steuern<sup>1</sup></b>                                                                                                                    |
| <b>Prognostizierte Zielrendite</b>            | <b>4 % p.a. nach Steuern<sup>1</sup></b>                                                                                                                    |
| <b>Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss</b> | <b>130 % nach Steuern<sup>1</sup></b>                                                                                                                       |

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklung. Die Prognose bezieht sich auf einen Zeitraum von 2025 bis 2033 und auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio. Die Prognose entspricht dem mittleren Szenario gemäß Basisinformationsblatt. Die prognostizierte Rendite nach Kosten beträgt 3,6 % p. a. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Es wird angenommen, dass ein Steuerabzug nur auf Ebene der Zielfonds erfolgt und Auszahlungen an die Anleger nicht besteuert werden. Es besteht keine Kapitalgarantie, so dass die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen kann.

# 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 vollständige Verkaufsprospekt unter Kapitel 11 auf Seite 34ff.

**Habona Invest GmbH**  
**Westhafenplatz 6 – 8**  
**60327 Frankfurt am Main**  
**Tel.: +49 (0) 69 / 667794-0**  
**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 des Basisinformationsblattes 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.

### Wichtige Hinweise:

Dieses Dokument ist eine Marketing-Anzeige, die sich an mögliche Vertriebspartner und Kunden richtet und lediglich der Vorabinformation zu Marketingzwecken dient. Grundlage für den zukünftigen Erwerb von Anteilen sind der Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte veröffentlichte Jahresbericht. Diese sind in deutscher Sprache in elektronischer Form über die Website der Kapitalverwaltungsgesellschaft [www.hansainvest.de](http://www.hansainvest.de) sowie unter [www.habona.de](http://www.habona.de) erhältlich und können bei der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg, kostenlos auch in Papierform angefordert werden. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter <https://www.hansainvest.de/de/unternehmen/compliance/compliance-details/zusammenfassung-der-anlegerrechte> verfügbar. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

### Download der Fondsunterlagen



[fondswelt.hansainvest.com/de/  
fondszusammenfassung/4039](https://fondswelt.hansainvest.com/de/fondszusammenfassung/4039)

### Ansprechpartner

Habona Invest GmbH  
Westhafenplatz 6 – 8  
60327 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 667794-0  
[www.habona.de](http://www.habona.de)