

# 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 Nahversorgungsimmobilien Fonds 09 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend: Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 09), bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.



## HABONA Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 09

### NAHVERSORGUNG ALS RENDITEBRINGER

Mit dem Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 09 führt das Frankfurter Emissionshaus Habona Invest GmbH das Kurzläuferkonzept der bereits platzierten Vorgängerkonzepte konsequent weiter.

Im Fokus des alternativen Investmentfonds (AIF) stehen Nahversorgungsimmobilien, die langfristig – nach Möglichkeit bis zu 15 Jahre – an deutsche Lebensmitteleinzelhändler, wie zum Beispiel REWE (Penny), EDEKA (Netto), Lidl und Aldi, vermietet sind. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die entsprechenden Immobilien jedoch noch nicht fest, d.h. der Fonds ist als Blind Pool konzipiert.

Mit einer Laufzeit von sechs Jahren ab Fondsschließung\* und einer Fondsstruktur, bei der der AIF alleiniger Anteilseigner von Zielfonds wird, die wiederum die Zielinvestments tätigen, hat der Fonds die Möglichkeit von den Vorteilen des Investmentsteuerrechts zu profitieren.

Die Auswahl der geplanten zukünftigen Investitionsobjekte erfolgt unter Berücksichtigung entscheidender Parameter wie Einzugsgebiet, Zentralität, Wettbewerbsumfeld und Kaufkraft mit der Hilfe der Daten von Konsumforschungsinstituten wie GfK. Professionelle Rechtsberatungen und technische Gebäudeüberprüfungen sind zudem wesentlicher Bestandteil einer jeden Ankaufsprüfung.

Der Habona Nahversorgungsfonds 09 plant eine Ausschüttung nach Steuern in Höhe von 4 % p.a.\* bei halbjährlicher Auszahlung. Inklusiv des Verkaufserlöses in sechs Jahren\* soll der geplante Gesamtmittelrückfluss nach Steuern 130 %\* und die Zielrendite nach Steuern 4 % p.a.\* betragen.

Das Management von Habona Invest hat 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.

Seit 2009 haben mehr als 11.400 Anleger über die acht Habona Vorgängerkonzepte insgesamt ca. EUR 390 Mio. in deutsche Nahversorgungsimmobilien investiert. Die ersten fünf Fonds der Fondsreihe wurden bereits aufgelöst und haben dabei teilweise sogar deutlich die Zielrenditen überschritten. Der Habona Nahversorgungsfonds 09 führt das Kurzläuferkonzept über eine mittelbare Investition in die Zielfondsanteile fort.

#### ARGUMENTE FÜR DEN HABONA NAHVERSORGUNGSFONDS 09

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

\* 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.

*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.*

# HABONA INVEST – SEIT 2009 SPEZIALISIERT AUF DEUTSCHE NAHVERSORGUNG

Mit einem verwalteten Immobilienvermögen von über EUR 1,1 Mrd. und bereits acht geschlossenen und einem offenen Immobilien-Publikumsfonds im Bereich Nahversorgung 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 Nahversorgungsimmobiliien entwickelt. 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 verwirklichen. Es kann dabei auf den Erfahrungsschatz eines Track Records mit einem gehandeltem Immobilienvolumen von rund EUR 2 Mrd. zurückgreifen. Ein dreiköpfiger Beirat mit einer langjährigen Immobilienexpertise unterstützt Habona in den jeweiligen technischen, juristischen und kaufmännischen Spezialgebieten.

## DIE ECKDATEN DES FONDS

|                                               |                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AIF                                           | Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliien 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. 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.

## 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.

Der Verkaufsprospekt beinhaltet eine ausführliche Darstellung der zugrunde liegenden Annahmen und der wesentlichen Risiken.

