

## HABONA DEUTSCHE EINZELHANDELSIMMOBILIEN FONDS 06

**Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.**

### FIRMA DES PUBLIKUMS-AIF (FONDSGESELLSCHAFT)

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn

### ART DES INVESTMENTVERMÖGENS

Inländische geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft

### KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg

### TREUHÄNDERIN

ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH, Frechen-Königsdorf

### ZIELE UND ANLAGENPOLITIK

#### ANLAGEZIEL

Anlageziele des AIF sind die Generierung von stetigen Erträgen in Form von Entnahmen (Auszahlungen) bei einer gleichzeitigen Wertsteigerung, mindestens jedoch einem Werterhalt der zugrundeliegenden Fondsimmobiliien (finanzielles Anlageziel).

#### ANLAGESTRATEGIE, ANLAGEPOLITIK

Die Anlagestrategie des AIF ist – mittelbar über Beteiligungen an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft) und an der Habona Beteiligungs 06 GmbH – der Erwerb, die Bebauung, die Vermietung und die spätere Verwertung von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien.

Es ist beabsichtigt, einen laufenden Cashflow aus der Vermietung der Immobilienobjekte zu erwirtschaften. Hieraus sollen dann die laufenden Betriebsausgaben und Auszahlungen getragen werden. Zum Ende der Fondslaufzeit werden die Immobilienobjekte veräußert. Dadurch soll das Anlageziel, Überschüsse zu generieren und Auszahlungen / Entnahmen inklusive Kapitalrückzahlungen an die Anleger vorzunehmen, realisiert werden. Die Haltezeit der einzelnen Immobilienobjekte wird vom Erwerbszeitpunkt abhängen und voraussichtlich fünf Jahre betragen.

Zur Verwirklichung der Anlagestrategie hat der AIF bereits folgende Anlagegegenstände erworben:

- » 94,9 % der Anteile an der Habona Objekt 06 GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRA 49727
- » 94,9 % der Anteile an der Habona Beteiligungs 06 GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 108946

Der AIF beabsichtigt, mittelbar ein Portfolio aus ca. 25 Immobilienobjekten mit einer Gesamtmietfläche aus ca. 50.000 m<sup>2</sup> aufzubauen.

Der AIF ist als so genannter Blind-Pool konzipiert. Das bedeutet, dass nur die Rahmenbedingungen für wesentliche Investitionsbereiche des Investmentvermögens zum Datum der Aufstellung des Verkaufsprospektes in Form von Investitions- und Entscheidungskriterien bekannt sind, d.h. konkrete Angaben zu den geplanten Investitionen liegen noch nicht oder nicht vollständig vor. Die Investitionen werden unter Berücksichtigung der Investitionskriterien und der Marktchancen durch die KVG noch konkret bestimmt. Details zu den Auswahlkriterien für Immobilienobjekte finden Sie auf den Seiten 19 ff. des Verkaufsprospektes.

Der AIF macht sich den so genannten Leverage-Effekt zunutze. Dies bedeutet, dass sich durch die Aufnahme von Fremdkapital positive Hebeleffekte ergeben, da die Eigenkapitalrendite gesteigert wird, sofern der Zinssatz für das Fremdkapital unterhalb der Gesamtkapitalrentabilität liegt. Diese Hebeleffekte werden des Weiteren von der Quote des Fremdkapitals am Gesamtfinanzierungsvolumen beeinflusst. Die Fremdkapitalquote beträgt bis zu maximal 150 % des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen.

Die im AIF befindlichen Vermögensgegenstände dürfen bis zu 150 % des aggregierten eingebrachten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, belastet werden.

### BETEILIGUNGSSTRUKTUR UND ANLAGEFORM

Anleger beteiligen sich an dem AIF direkt als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung).

### ANGENOMMENE LAUFZEIT

Die Vermögensanlage hat eine Laufzeit von fünf Jahren nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2024 („Grundlaufzeit“). Der AIF tritt ohne weitere Beschlussfassung in Liquidation, wenn er durch Zeitablauf endet, es sei denn die Gesellschafter beschließen mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Grundlaufzeit um bis zu zweieinhalb Jahren. Im Rahmen der Liquidation wird die Habona Management 06 GmbH innerhalb eines Zeitraumes von bis zu zwei Jahren ab Beginn der Liquidation die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Immobilienobjekte sowie Beteiligungen an anderen Gesellschaften verwerten.

Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde bleibt davon unberührt.

### EMPFEHLUNG

Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihre Einlage vorzeitig vor dem Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft entnehmen wollen.

### RISIKO UND ERTRAGSPROFIL

#### RISIKEN

Mit der Investition in den Fonds sind neben der Chance auf Wertsteigerung und Auszahlungen auch Risiken verbunden. Der Anleger sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Seiten 31 ff. zu entnehmen.

#### GESCHÄFTSRISIKO

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg des AIF kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Weder die KVG noch der AIF können Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, den tatsächlichen Mieteinnahmen sowie der allgemeinen Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung.

Es besteht das Risiko, dass die künftig erzielbaren Mieten niedriger ausfallen als geplant und somit die Auszahlungen nicht wie prognostiziert erfolgen können. Des Weiteren besteht das Risiko der Nichtdurchsetzbarkeit von Mietforderungen und der Zahlungsunfähigkeit von Mietern. Ferner können bei Neuvermietungen, z.B. aufgrund nicht vorhersehbarer veränderter Ansprüche und Präferenzen der Mieter, zusätzlich zu den bereits einkalkulierten Umbaukosten weitere Aufwendungen bei der Objektgesellschaft erforderlich werden, die sich nicht auf den Mieter umlegen lassen.

Ein Teil der Immobilienobjekte ist zum Zeitpunkt des Abschlusses von Grundstückskaufverträgen noch nicht fertig gestellt. Es besteht das Risiko, dass Baumaßnahmen aus rechtlichen, tatsächlichen oder technischen Gründen nicht oder nicht prognosegemäß fertig gestellt werden können. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Fondsimmobiliien nicht gemäß den mietvertraglichen Vorgaben errichtet werden. In diesen Fällen besteht das Risiko, dass Mieter von Mietverträgen zurücktreten und die Fondsgeschäftsführung neue Mieter finden muss.

Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf den AIF haben.

#### FREMDFINANZIERUNGSRIKIO

Der AIF finanziert die Immobilienobjekte – auf Ebene der Objektgesellschaft – zum Teil mit Fremdkapital. Dieses ist unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaft zu bedienen. Durch die Fremdfinanzierung erhöht sich bei positivem Verlauf des AIF dessen Rentabilität, bei negativem Verlauf führen die laufenden Zins- und Tilgungsforderungen dazu, dass das Eigenkapital des AIF schneller aufgezehrt wird.

#### INSOLVENZRISIKO / FEHLENDE EINLAGENSICHERUNG

Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn der AIF geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Die daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers nebst Agio führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

## RISIKO WEGEN EINGESCHRÄNKTER HANDELBARKEIT / KEIN RECHT ZUR RÜCKGABE

Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich – unter Zustimmungsvorbehalt – möglich. Allerdings handelt es sich bei den von den Anlegern zu erwerbenden Anteilen um eine Art der Beteiligung, für die kein etablierter Zweitmarkt existiert. Die Kommanditanteile sind zumindest derzeit nicht frei handelbar, so dass der Verkauf der Beteiligung während ihrer prognostizierten Beteiligungsdauer schwierig oder sogar unmöglich sein dürfte.

Der Anleger hat kein Recht seine Beteiligung zurückzugeben.

Eine ausführliche Darstellung der eingeschränkten Handelbarkeit finden Sie im Verkaufsprospekt, Seiten 32, 51 und 52.

## MAXIMALES RISIKO

Das Maximalrisiko für den Anleger besteht darin, dass – neben einem Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio – durch z.B. zu leistende Steuerzahlungen weiteres Vermögen des Anlegers gefährdet sein kann. Falls der Anleger eine individuelle Fremdfinanzierung in Anspruch nimmt, kann es aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung einschließlich Zinsen und Gebühren zu einem Verlust von weiterem Vermögen des Anlegers bis hin zu einer Insolvenz kommen. Auch kann weiteres Vermögen der Anleger durch zu leistende Steuerzahlungen, Verpflichtungen aus einer persönlichen Anteilsfinanzierung und – ggf. im Insolvenzfall – durch die Rückzahlungsverpflichtungen bereits erfolgter Auszahlungen belastet werden.

## KOSTEN

### EINMALIGE KOSTEN VOR UND NACH DER ANLAGE

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Ausgabeaufschläge (Agio) | 5 % der gezeichneten Kapitaleinlage (es steht der Gesellschaft frei, ein niedrigeres Agio zu berechnen)   |
| Rücknahmeaufschläge      | 0 %   |
| Einmalige Initialkosten  | In den Jahren 2017 bis 2019 fallen zusätzlich in der Platzierungsphase einmalige Initialkosten in Höhe von bis zu 10,45 % der Kommanditeinlagen an. |

### KOSTEN, DIE VOM FONDS IM LAUFE DES JAHRES ABGEZOGEN WERDEN

|                 |  |
|-----------------|--|
| Laufende Kosten | Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft beträgt jährlich insgesamt bis zu 1,44 % des Nettoinventarwerts des AIF zuzüglich den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Diese Kosten beruhen auf einer Schätzung. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. |
|-----------------|--|

### KOSTEN, DIE DER FONDS UNTER BESTIMMTEN UMSTÄNDEN ZU TRAGEN HAT

|   |  |
|---|--|
| An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren („Performance Fee“) | Die AIF-KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 40 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind: <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.</li> <li>Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitraum erhalten.</li> </ol> |
|---|--|

**Detaillierte Angaben zu weiteren Kosten, insbesondere auf Ebene der Objektgesellschaft, sind im Verkaufsprospekt im Abschnitt „Investitions- und Finanzierungsplan“ (Seiten 22 ff.) enthalten. So erhält z.B. die Habona Invest Asset Management GmbH eine laufende Vergütung in Höhe von 5 % der jährlichen Mieteinnahmen der Objektgesellschaft und eine Akquisitionsprovision bei Objektankauf und eine Verkaufsprovision bei Objektverkauf.**

## WERTENTWICKLUNG IN DER VERGANGENHEIT UND AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE

### AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE

Der Fonds ist zum 1. September 2017 aufgelegt worden. Es liegen keine ausreichenden Daten zur früheren Wertentwicklung vor.

Unter Berücksichtigung verschiedener Marktbedingungen sind nachfolgend vier Szenarien einer potentiellen Wertentwicklung dargestellt. Jeweils eine für die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft wesentliche Einflussgröße wurde variiert. Vergleichsparameter sind die prognostizierten Gesamtauszahlungen an die Anleger in % ihrer Einlage.

Der jeweils mittlere Wert bildet die Basisprognose für die Fondsgesellschaft. Die einzelnen Szenarien stellen in jedem der dargestellten negativen Fälle nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Es kann auch zu darüberhinausgehenden negativen Abweichungen kommen. Ebenso können auch mehrere Abweichungen kumuliert eintreten. Hierdurch können sich die Einflussfaktoren ausgleichen oder aber in ihrer Gesamtwirkung verstärken.

|                                      | Ankaufsfaktor | Gesamtmittelrückfluss* | Veränderung Lebenshaltungszinsindex | Gesamtmittelrückfluss* |
|--------------------------------------|---------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Positive Abweichung von der Prognose | 14,70 x       | 134,5 %                | 3,00 %                              | 131,9 %                |
| <b>Prognose</b>                      | 15,00 x       | 130,9 %                | 2,00 %                              | 130,9 %                |
| Negative Abweichung von der Prognose | 15,30 x       | 125,8 %                | 1,00 %                              | 118,4 %                |

  

|                                      | Darlehenszinsen | Gesamtmittelrückfluss* | Verkaufsfaktor | Gesamtmittelrückfluss* |
|--------------------------------------|-----------------|------------------------|----------------|------------------------|
| Positive Abweichung von der Prognose | 1,75 %          | 132,3 %                | 15,50 x        | 133,6 %                |
| <b>Prognose</b>                      | 2,00 %          | 130,9 %                | 15,20 x        | 130,9 %                |
| Negative Abweichung von der Prognose | 2,25 %          | 129,3 %                | 14,90 x        | 127,1 %                |

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

## PRAKTISCHE INFORMATIONEN

### BETEILIGUNG

Die Mindestbeteiligung beträgt EUR 10.000 zzgl. 5 % Agio.

### VERWAHRSTELLE

Verwahrstelle des AIF ist die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main.

### BEZUG DES VERKAUFSPROSPEKTES UND DER WESENTLICHEN ANLEGERINFORMATIONEN

Der Verkaufsprospekt, einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag, Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie die wesentlichen Anlegerinformationen in ihrer jeweils aktuellen Fassung können während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals kostenlos als Druckversion über die unten genannten Kontaktdaten der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH und der Habona Invest GmbH, angefordert werden. Digitale Versionen stehen jeweils auf der Internetseite der KVG und der Habona Invest GmbH zum kostenlosen Download zur Verfügung. Die Jahresberichte eines Geschäftsjahres werden jeweils zum 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres veröffentlicht. Sie können kostenlos als Druckversion über die unten genannten Kontaktdaten der KVG angefordert werden und stehen auf der Internetseite der KVG zum kostenlosen Download zur Verfügung.

### BESTEUERUNG

Für den AIF gelten die deutschen Steuervorschriften. Diese Steuervorschriften können die persönliche Steuerlage des Anlegers beeinflussen.

### HAFTUNG

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.

### HINWEIS

Dieser Fonds und die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH sind in Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

### STAND

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 1. September 2017.

**HANSAINVEST**  
**Hanseatische Investment-GmbH**  
 Kapstadtring 8  
 22297 Hamburg  
 Tel.: +49 (0) 40 / 300 57 62 96  
 E-Mail: service@hansainvest.de  
 Internet: www.hansainvest.de

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

