

## Ergänzende Erklärung zu Finanzanalysen

Sehr geehrter Interessent,

die nachfolgende Finanzanalyse wurde nicht von der Smartbroker AG erstellt. Ebenso wenig wurde von der Smartbroker AG überprüft, ob die Finanzanalyse allen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere den Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen, genügt. Dementsprechend machen wir uns den Inhalt auch nicht zu Eigen. Die Bereitstellung erfolgt lediglich zu Informationszwecken und beinhaltet keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung der Smartbroker AG.

Mit ihrem Angebot wendet sich die Smartbroker AG nur an gut informierte oder erfahrene Anleger und leitet lediglich Aufträge des Kunden an den Emittenten weiter. Es handelt sich um eine beratungsfreie Dienstleistung. Die Smartbroker AG erbringt keine individuelle Anlageberatung und gibt insbesondere keine an den persönlichen Verhältnissen des Kunden ausgerichtete Anlageempfehlung ab.

Für Rückfragen ist Ihr persönlicher Ansprechpartner gern für Sie unter den bekannten Kontaktdaten erreichbar.

Ihr Team von FondsDISCOUNT.de

Telefon: 030 2757764-50  
Telefax: 030 2757764-15  
E-Mail: [service@fondsdiscout.de](mailto:service@fondsdiscout.de)

# GUB.

ANALYSE

Habona Invest GmbH / Hansainvest

Habona Deutsche

Nahversorgungsimmobilien Fonds 08



Abbildung: Titelseite des Verkaufsprospekts



22. Dezember 2023

# DIE G.U.B. ANALYSE

## ■ MANAGEMENT UND PROJEKTPARTNER

Die Habona Invest GmbH wurde 2009 gegründet und hat bislang sieben Fonds mit Einzelhandelsimmobilien und einen Fonds für Kindertagesstätten aufgelegt. Daneben bietet das Unternehmen einen offenen Publikumsfonds mit Nahversorgungsimmobiliensowie einen Aktienfonds an und hat drei offene Immobilien-Spezialfonds aufgelegt. Insgesamt beläuft sich das Volumen der Assets unter Management nach den vorliegenden Informationen auf rund eine Milliarde Euro. Für die geschlossenen Einzelhandels-Publikumsfonds wurden demnach bislang insgesamt rund 350 Millionen Euro Eigenkapital akquiriert und in 173 Einzelhandelsimmobilien investiert. Die ersten fünf Fonds wurden wie geplant nach etwa fünf Jahren durch Verkauf der Objekte aufgelöst und haben einen Gesamtrückfluss zwischen 131 und 175 Prozent der Einlage (inklusive deren Rückführung) erzielt. Insgesamt belegen die Informationen die ausgeprägte Spezialisierung von Habona auf Nahversorgungsimmobiliensowie einen breiten Zugang zu dem speziellen Zielmarkt und die Fähigkeit, Investitionen in solche Immobilien durchführen und erfolgreich abschließen zu können. Konkurrenzsituationen mit den anderen hauseigenen Fonds bei der Objektbeschaffung sind jedoch nicht ausgeschlossen. Die aufsichtsrechtliche Verantwortung und Verwaltung des Fonds obliegt der Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG). Das 1969 gegründete Unternehmen zählt zu den führenden Service-KVGen in Deutschland, betreut nach Angaben auf seiner Website in über 420 Publikums- und Spezialfonds Vermögenswerte von mehr als 55 Milliarden Euro. Als Verwahrstelle fungiert mit der Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG ebenfalls ein namhaftes Unternehmen.

## ■ INVESTITION UND FINANZIERUNG

Zielsetzung des Fonds ist die mittelbare Investition über inländische geschlossene Spezialfonds in Nahversorgungsimmobiliens mit vermietbaren Gesamtflächen ab 800 Quadratmetern und jeweils mindestens 70 Prozent Einzelhandelsnutzung. Geplant sind zwei Zielfonds (für Nord- und Süddeutschland), bei denen der Fonds jeweils der einzige Investor ist. Die Anlagebedingungen der Zielfonds müssen vorsehen, dass die Objekte in Deutschland liegen. Bei Neubauprojekten darf die Kaufpreisfälligkeit erst mit vollständiger Fertigstellung und im Wesentlichen mangelfreier Abnahme durch die KVG und den oder die Mieter gegeben sein. Projektentwicklungs- und Baurisiken werden somit im Wesentlichen ausgeschlossen. Anforderungen an die Kaufpreisrelation oder den Zustand der Objekte enthalten die Anlagebedingungen ansonsten nicht, was in Hinblick auf Erfahrung und Reputation von Habona und Hansainvest aber unproblematisch sein sollte. Laut Kurzinformation soll das Portfolio aus circa 20 Immobilien bestehen, so dass eine entsprechende Risikomischung entsteht, auch wenn sich der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland auf wenige Unternehmen (Ketten) konzentriert. Die konkreten Objekte stehen noch nicht fest. Nach einem vertraulichen Auszug aus der Ankaufsdatenbank von Habona liegen dem Unternehmen aktuell Angebote für rund 85 Objekte mit Angebotspreisen von insgesamt fast 400 Millionen Euro vor,

die – vorbehaltlich Detailprüfung und Vertragsverhandlung – grundsätzlich für den Fonds in Betracht kommen, so dass von entsprechenden Investitionsmöglichkeiten auszugehen ist. Eine (Mindest-) Platzierungsgarantie für das Eigenkapital oder eine Realisierungsschwelle sind nicht vorgesehen, so dass ein Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko verbleibt. Das Fremdkapital soll objektbezogen aufgenommen werden. Ein Finanzierungsrahmen oder ein Termsheet dafür liegen noch nicht vor. Die fondsbezogenen Initialkosten liegen im marktüblichen Rahmen. Daneben erhalten Habona Invest und die KVG beim Erwerb der Objekte Ankaufsvergütungen von planmäßig insgesamt rund 2,9 Prozent des Gesamtinvestitionsvolumens des Fonds und es fallen weitere objektbezogene Dienstleistungskosten von rund 1,7 Prozent des Investitionsvolumens sowie allgemeine Erwerbs-Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch) an, was insgesamt zu recht hohen Nebenkosten führt.

## ■ WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

Geplant sind ausschließlich Immobilien mit einem Lebensmitteleinzelhändler (Discounter oder Vollversorger) als Allein- oder Ankermieter. Diese Art von Objekten hat sich in der Vergangenheit als sehr stabil und krisenresilient erwiesen, zumal der Lebensmittel-Einzelhandel der Grundversorgung dient. So weist der stationäre Lebensmitteleinzelhandel nach den vorliegenden Informationen seit 2013 ein kontinuierliches Umsatzwachstum auf und zeigt sich auch gegenüber dem Online-Handel bislang robust. Die Mietverträge sind üblicherweise voll- oder (meistens) teilindexiert, wodurch ein entsprechender Inflationsschutz besteht. Nach allgemeinen Marktinformationen waren seit Mitte 2022, wie in anderen Segmenten des Immobilienmarkts, auch die zuvor stark gestiegenen Preise für Nahversorgungsimmobiliens spürbar rückläufig, was zu entsprechend verbesserten Konditionen für Investitionen führt. Die Cashflow-Planung (Prognose) in der Produktinformation geht davon aus, dass die Objekte im Schnitt zum 17-fachen der Jahresmiete erworben werden. Der Verkauf im Jahr 2031 wird mit dem 18,5-fachen der dann erreichten Miete kalkuliert. Habona begründet diese Erwartung unter anderem mit dem erwarteten Marktzyklus und möglichen Aufschlägen durch Paketverkäufe in Form risikogemischter Portfolios. Der Prognose liegt dabei eine allgemeine Inflationsrate von drei Prozent zugrunde. Das liegt unter dem aktuellen Wert in Deutschland, aber über dem langfristigen Ziel der Europäischen Zentralbank von etwa zwei Prozent. Der angenommene Zinssatz für das Fremdkapital von vier Prozent pro Jahr liegt im Bereich des derzeitigen Marktniveaus, wobei es endfällig aufgenommen werden soll, also ohne laufende Tilgung. Der wesentliche Teil der Rückflüsse soll aus dem Verkauf der Objekte im Jahr 2031 resultieren (Verlängerung der Fondslaufzeit um bis zu drei Jahre möglich). Der Anlageerfolg wird somit

**Hinweis:** Frühere Entwicklungen, Prognosen und Simulationen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Die steuerliche Behandlung hängt auch von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

voraussichtlich maßgeblich durch die Marktbedingungen in diesem Zeitraum bestimmt. Die laufenden Fondskosten – auf Fonds- und Zielfondsebene – liegen im Bereich des marktüblichen Rahmens. Besonderheit ist das steuerliche Konzept. Demnach verwalten die Zielfonds die Objekte als Sondervermögen. Dadurch erzielen die Anleger und Anlegerinnen mit der Beteiligung laut Prospekt Einkünfte aus Kapitalvermögen. Die Besteuerung erfolgt demnach auf Ebene der Zielfonds, so dass die Auszahlungen des Fonds steuerfrei vereinnahmt werden können (was auch beim Vergleich mit einer steuerpflichtigen Alternativanlage berücksichtigt werden muss).

## ■ RECHTLICHES KONZEPT

Als geschlossener Publikums-AIF unterliegt der Fonds einem hohen Regulierungsniveau. Der Gesellschafts- und der Treuhandvertrag enthalten im Wesentlichen gängige Regelungen. Die Komplementärin und die KVG sind vom Selbstkontrahierungsverbot des Paragraphen 181 BGB befreit. Gesellschafterbeschlüsse können auch im schriftlichen Verfahren gefasst werden, Anleger mit zusammen mindestens zehn Prozent des Kapitals oder die KVG können aber eine Gesellschafterversammlung verlangen. Die Einrichtung eines Beirats ist nicht vorgesehen. Die Haftsumme wurde auf fünf Prozent der Pflichteinlage reduziert. KVG der Zielfonds ist ebenfalls Hansainvest. Ansonsten enthält der Prospekt zur rechtlichen Ausgestaltung der Zielfonds und zu eventuellen Objektgesellschaften nur wenige Informationen.

## ■ INTERESSENKONSTELLATION

Habona und Hansainvest sind voneinander unabhängige Unternehmen. Treuhänderin ist eine externe Steuerberatungsgesellschaft, so dass entsprechende Interessenkonflikte vermieden werden. Habona übernimmt verschiedene Funktionen gegenüber dem Fonds, entsprechende Zahlungen werden aber von der KVG und der Verwahrstelle kontrolliert. Sofern die Anleger ihre Einlage zuzüglich einer Verzinsung von 3,5 Prozent p.a. zurückerhalten haben, erhält die KVG 40 Prozent der weiteren Überschüsse. Diese Erfolgsvergütung setzt recht früh ein und ist dann vergleichsweise hoch, es besteht dadurch jedoch ein entsprechender Leistungsanreiz für das Management.

## ■ PROSPEKT UND DOKUMENTATION

Der Verkaufsprospekt ist insgesamt informativ, beschränkt sich aber zum Teil auf die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestangaben. Weitere Informationen wie die detaillierte Cash-Flow-Planung zur Betriebsphase (Prognose) und Einzelheiten zum Leistungsnachweis der Habona Invest sind in der Produktinformation (für Werbezwecke) enthalten, deren Informationsgehalt damit über reine Werbung hinausgeht.

## ■ GEWICHTUNG

Abweichung zur Normalgewichtung: Höhere Gewichtung Management und Projektpartner (30 Prozent), geringere Gewichtung Investition und Finanzierung (20 Prozent) auf Grund des Blind-Pool-Konzeptes.

# STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

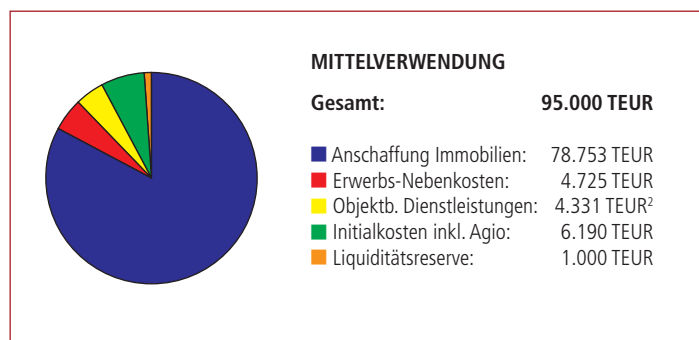
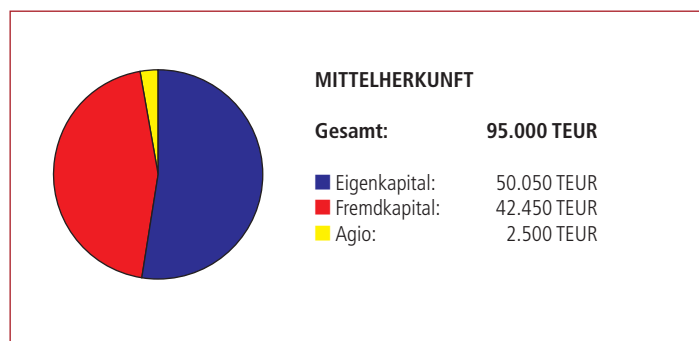
## STÄRKEN/CHANCEN

- Habona mit ausgeprägter branchenspezifischer Erfahrung und Spezialisierung
- Marktzugang durch Vorläuferfonds belegt
- Fünf Einzelhandelsimmobilien-Fonds bereits erfolgreich beendet
- Namhafte Service-KVG
- Nahversorgung – insbesondere Lebensmittel-Einzelhandel – vergleichsweise stabil
- Risikomischung (geplant)
- Anker-Mietvertrag als Investitionsvoraussetzung
- Weitgehender Ausschluss von Projektentwicklungs- und Fertigstellungsrisiken
- Wieder verbesserte Rahmenbedingungen für Investitionen
- Ausschüttungen laut Konzept steuerfrei (Versteuerung auf Fondsebene)

## SCHWÄCHEN/RISIKEN

- Blind Pool
- Platzierungsrisiko nicht vertraglich abgesichert
- Recht hohe Objekt-Nebenkosten
- Keine laufende Tilgung geplant
- Prognostizierte Rendite nur mäßig hoch
- Verkaufsprognose ambitioniert

## INVESTITIONSPLANUNG<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Prognose laut Prospekt, konsolidiert für Fonds und Zielfonds

<sup>2</sup> Davon als Ankaufsvergütung 2.550 TEUR an Habona Invest Asset Management und 197 TEUR an Hansainvest

## DAS FAZIT

Habona hat sich als Spezialist für Nahversorgungsimmobilien mit Lebensmittel-Schwerpunkt etabliert und mit den Vorläuferfonds mehrfach bewiesen, Investitionen in solche Immobilien durchführen und erfolgreich abschließen zu können. Das Marktpreisniveau für Investitionen in Nahversorgungsimmobilien hat sich zuletzt spürbar verbessert. Durch die geplante Investition in etwa 20 Objekte und unterschiedliche Mieter wird eine Risikomischung angestrebt. Dabei sollen langfristige Anker-Mietverträge mit Discountern oder Vollversorgern für entsprechende

## DIE G.U.B.-BEURTEILUNG

<b>MANAGEMENT UND PROJEKTPARTNER</b> (30 %)	<b>Punkte 89</b> <b>A++</b>
<b>INVESTITION UND FINANZIERUNG</b> (20 %)	<b>Punkte 76</b> <b>A-</b>
<b>WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT</b> (20 %)	<b>Punkte 76</b> <b>A-</b>
<b>RECHTLICHES KONZEPT</b> (10 %)	<b>Punkte 87</b> <b>A++</b>
<b>INTERESSENKONSTELLATION</b> (10 %)	<b>Punkte 81</b> <b>A</b>
<b>PROSPEKT UND DOKUMENTATION</b> (10 %)	<b>Punkte 85</b> <b>A++</b>
<b>GESAMT</b> (100 %)	<b>Punkte 82</b> <b>A+</b>



Kalkulationssicherheit sorgen. Für den Erfolg des Fonds werden neben einem ausreichenden Platzierungsvolumen, der Verfügbarkeit und Auswahl geeigneter Objekte sowie einer möglichst störungsfreien Vermietung voraussichtlich insbesondere die Marktverhältnisse im Zeitraum um den geplanten Verkauf des Portfolios im Jahr 2031 wesentlich sein. Die administrative Verantwortung für den Fonds liegt bei der namhaften Service-KVG Hansainvest.

## KENNZAHLEN<sup>1</sup>

		Erläuterung/Anmerkung
Eigenkapital	55,3 %	Bezogen auf das prognostizierte Gesamtinvestitionsvolumen (inkl. Agio)
Fremdkapital	44,7 %	
Substanz	84,0 %	
Objekt-/Erwerbs-Nebenkosten <sup>2</sup>	9,5 %	
Initialkosten inkl. Agio	6,5 %	
Initialkosten zu Eigenkapital	11,8 %	Jeweils inkl. Agio; ohne Ankaufsvergütung
KVG-Vergütung p.a.	bis zu 0,61 %	Ebene Fonds und Zielfonds, bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr
Komplementärin p.a.	bis zu 0,06 %	
Verwahrstelle p.a.	0,12 %	
Immobilienverwaltung etc. p.a.	0,6 %	
Treuhänderin p.a.	bis zu 0,15 %	
Anfangsauszahlung p.a.	3,0 %	
Gesamtrückfluss	127,0 %	Prognostizierte Auszahlungen/Rückflüsse bezogen auf die Einlage ohne Agio; Basis: Cash Flow Planung (Prognose); nach Steuern
Vermögenszuwachs	22,8 %	
Vermögenszuwachs p.a. <sup>3</sup>	2,85 %	

<sup>1</sup> Berechnung auf Basis der prognostizierten Werte im Prospekt bzw. in der Kurzinformation

<sup>2</sup> Inkl. Ankaufsvergütungen an Habona Invest und KVG

<sup>3</sup> Angenommene Beteiligungsdauer: 8 Jahre

## KONZEPTION<sup>1</sup>

		Erläuterung/Anmerkung
Gesetzlicher Rahmen	KAGB	Geschlossener Publikums-AIF
Rechtsform	Investment-KG	
Art der Beteiligung	Treugeber/Kommanditist	
Hafteinlage	5 %	
Realisierungsgrad	Blind Pool	
Risikomischung	Ja	Geplant
Platzierungsgarantie	Nein	Fondskosten im Wesentlichen prozentual
Realisierungsschwelle	Nein	
Konkrete Prospektprognose	Ja	In der separaten Produktinformation (für Werbezwecke)
Sensitivitätsanalyse	Ja	
Status Treuhänder	Unabhängig	
Abstimmung Treuhänder ohne Weisung	Nach pflichtgemäßem Ermessen	
Beirat vorgesehen	Nein	
Regelmäßige Präsenzversammlungen	Nicht zwingend	Schriftliche Beschlussfassungen möglich
Quorum für a.o. Versammlung	10 %	Auch auf Verlangen der KVG
Spezielle Übertragungsbeschränkungen	Nein	Fungibilität geschlossener AIF grundsätzlich eingeschränkt
Erfolgsbeteiligung KVG	Ja	Nach Rückzahlung der Einlage und Verzinsung von 3,5 % p.a. 40 % der weiteren Überschüsse an KVG
Steuerliches Konzept	Einkünfte aus Kapitalvermögen	

<sup>1</sup> Verkürzte Darstellung; die vollständigen Regelungen sind dem Gesellschaftsvertrag bzw. den Anlagebedingungen zu entnehmen

## ECKDATEN

<b>Fondsgesellschaft/AIF</b>	Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH
<b>Emissionshaus</b>	Habona Invest GmbH
<b>Komplementärin</b>	Habona Management 08 GmbH
<b>Geschäftsführ. Kommanditistin</b>	HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH
<b>Asset Manager</b>	Habona Invest Asset Management GmbH
<b>Eigenkapitalvermittlung</b>	Habona Invest Service GmbH
<b>Treuhänder</b>	ProRatio Steuerberatung und Treuhand GmbH
<b>Verwahrstelle</b>	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
<b>Prospektdatum</b>	5. Oktober 2023
<b>Investitionsvorhaben</b>	Erwerb, Vermietung und späterer Verkauf von deutschen Nahversorgungsimmobilien (mittelbar über Zielfonds) <sup>1</sup>
<b>Branche</b>	Immobilien Deutschland
<b>Segment</b>	Einzelhandel
<b>Laufzeit</b>	Sechs Jahre ab Fondsschließung (plus Liquidationsphase), bis drei Jahre Verlängerung möglich
<b>Eigenkapital<sup>2</sup></b>	52.550.000 Euro plus Agio
<b>Gesamtaufwand<sup>2</sup></b>	95.000.000 Euro inkl. Agio
<b>Mindestbeteiligung</b>	10.000 Euro
<b>Agio</b>	5 %

<sup>1</sup> Verkürzt, vollständige Investitionskriterien siehe Anlagebedingungen

<sup>2</sup> Prognose laut Prospekt, Abweichungen nach oben oder unten möglich

## EMISSIONSHAUS

**Habona Invest GmbH**  
Westhafenplatz 6-8  
60327 Frankfurt am Main

Telefon: 069 / 4500 158 0  
E-Mail: [info@habona.de](mailto:info@habona.de)  
Internet: [www.habona.de](http://www.habona.de)

## KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

**HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH**  
Kapstadtring 8  
22297 Hamburg

Telefon: 040 / 300 57 62 96  
E-Mail: [service@hansainvest.de](mailto:service@hansainvest.de)  
Internet: [www.hansainvest.de](http://www.hansainvest.de)

## G.U.B.-BEWERTUNGSSKALA

Stufe	Bewertung	Symbol	Punkte
<b>A</b>	ausgezeichnet	<b>A+++ A++</b>	85 - 100
	sehr gut	<b>A+ A A-</b>	76 - 84
<b>B</b>	gut	<b>B+++ B++ B+</b>	61 - 75
	durchschnittlich	<b>B B-</b>	51 - 60
<b>C</b>	akzeptabel	<b>C+ C C-</b>	36 - 50
<b>D</b>	schwach	<b>D+ D D-</b>	bis 35*

## WICHTIGE HINWEISE/DISCLAIMER

### Verantwortung

- **Verantwortlich für den Inhalt dieser G.U.B.-Analyse ist die G.U.B. Analyse Finanzresearch GmbH (im Folgenden: G.U.B.), Hamburg.**

- G.U.B.-Analysen unterliegen nicht der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

### Bewertungsgrundlagen und Methoden

- Die Bewertung erfolgt nach der selbst entwickelten G.U.B.-Analysesystematik. Das G.U.B.-Urteil ist kein Bonitätsurteil im Sinne der EU-Ratingverordnung (Verordnung (EG) Nr. 1060/2009) und stellt keine Aufforderung zum Eingehen einer Beteiligung dar, sondern sie ist eine Einschätzung und Meinung insbesondere zu den Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes.
- Die G.U.B. bewertet das jeweilige Anlageangebot nach sechs unterschiedlich gewichteten Qualitätskriterien mit bis zu 100 Punkten. Daraus resultiert die Einstufung gemäß der o.a. G.U.B.-Bewertungsskala. Das Beurteilungstableau und verbale Bewertungen sind Bestandteil jeder G.U.B.-Analyse. **Weitergehende Erläuterungen der Bewertungsmethodik finden Sie auf [www.gub-analyse.de](http://www.gub-analyse.de) unter dem Menüpunkt G.U.B./Analyse-Systematik.**
- Die Zuverlässigkeit der von G.U.B. verwendeten Informationen wird so weit wie mit vertretbarem Aufwand möglich sichergestellt. Eine Überprüfung der in Unterlagen von Anbietern enthaltenen Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit erfolgt hierbei nicht in jedem Fall. Soweit nicht anderweitig ausdrücklich vermerkt, erfolgt eine Einsichtnahme in Originalunterlagen oder öffentliche Register sowie eine Vor-Ort-Besichtigung von Anlageobjekten nicht. Nach dem Zeitpunkt der G.U.B.-Analyse eintretende bzw. sich auswirkende Ereignisse sind nicht berücksichtigt. Sofern im Analysetext Angaben ohne Quelle erfolgen, handelt es sich um eigene Auslegungen, Schätzungen oder Stellungnahmen von G.U.B. basierend auf den unten aufgeführten Informationsquellen.

### Weitere Angaben

- Diese G.U.B.-Analyse basiert ausschließlich auf den folgenden wesentlichen Informationsquellen sowie allgemeinen, öffentlich zugänglichen Marktinformationen, die den mit der Erstellung der Analyse betrauten Personen zum Analysezeitpunkt vorlagen, darunter Tatsachen: Verkaufsprospekt (5. Oktober 2023), wesentliche Anlegerinformationen (5. Oktober 2023), Produktinformation (Broschüre zu Werbezwecken, Stand: Oktober 2023), Antworten auf Fragen von G.U.B. Analyse, darunter Werturteile Dritter: Keine.
- Dem Emittenten/Anbieter wurde der Entwurf der G.U.B.-Analyse (ohne Punktwerte und G.U.B.-Urteil) vor ihrer Veröffentlichung zur Stellungnahme übermittelt. Änderungen nach der Stellungnahme erfolgen mit Ausnahme von etwaigen Änderungen rein redaktioneller Art nur aufgrund von bewertungsrelevanten Tatsachen, die der G.U.B. zusätzlich zur Verfügung gestellt werden. Entwürfe der G.U.B.-Analyse, die bereits Punktwerte und ein G.U.B.-Urteil enthielten, wurden dem Emittenten, dem Anbieter oder Dritten vor dessen Veröffentlichung nicht zugänglich gemacht.
- Geschlossene alternative Investmentfonds (AIF) sind grundsätzlich langfristige Kapitalanlagen und setzen einen entsprechend langfristigen geplanten Anlagezeitraum voraus. Ein verlässlicher Zweitmarkt für die Fondsanteile besteht nicht, so dass ein Verkauf des Anteils unter Umständen nicht oder nur mit erheblichen Abschlägen möglich ist. Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Fonds, der Gegenstand dieser G.U.B.-Analyse ist, ist grundsätzlich nicht möglich.
- Geschlossene AIF bergen für Anleger grundsätzlich das Risiko eines Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschä-

## DIE G.U.B.-NORMALGEWICHTUNG

20 %	Management und Projektpartner
30 %	Investition und Finanzierung
20 %	Wirtschaftliches Konzept
10 %	Rechtliches Konzept
10 %	Interessenkonstellation
10 %	Prospekt und Dokumentation

\* Das Urteil "schwach" (D-) wird auch dann vergeben, wenn bestimmte k.o.-Kriterien von G.U.B. Analyse erfüllt sind. Eine Bepunktung erfolgt in diesem Fall nicht.

den über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse sowie ein Einlagensicherungsfonds existieren nicht. Die Darstellung der Risiken dieses Fonds enthält der Verkaufsprospekt ab Seite 33.

- **Diese G.U.B.-Analyse gibt den Stand vom 22. Dezember 2023 wieder. Das Datum der ersten Veröffentlichung ist der 12. Januar 2024. G.U.B.-Analysen enthalten grundsätzlich keine Kurse von Finanzinstrumenten, im Einzelfall sind entsprechende Angaben im Analysetext enthalten. Aktualisierungen dieser G.U.B.-Analyse nach der ersten Veröffentlichung sind nicht vorgesehen. In den vergangenen zwölf Monaten vor der Veröffentlichung dieser G.U.B.-Analyse wurden keine G.U.B.-Analysen erstellt, die sich auf die selben Finanzinstrumente oder den selben Emittenten beziehen.**

### Interessen und Interessenkonflikte

- **G.U.B.-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder Emittenten erstellt, um alle Ergebnisse ohne rechtliche Restriktionen veröffentlichen zu können. Nach Abschluss der Analyse bietet die G.U.B. dem Anbieter und dem Emittenten Nutzungsrechte und Nachdrucke der G.U.B.-Analyse an. Der Anbieter hat Nutzungsrechte an dieser G.U.B.-Analyse erworben. Die G.U.B. bietet außer der G.U.B.-Analyse weitere entgeltliche Dienstleistungen an, auch gegenüber Anbietern geschlossener Fonds und den Emittenten selbst. Sie ist eine Tochtergesellschaft der Cash.Medien AG, deren Unternehmensgruppe unter anderem Anzeigen in dem Magazin „Cash.“ offeriert.**
- **Die Ersteller der vorliegenden G.U.B.-Analyse sind, mit Ausnahme von eventuell in kollektiven Kapitalanlagen (Investmentfonds) enthaltenen Aktien, weder direkt noch indirekt an der Anbieterin oder mit ihr verbundenen Unternehmen beteiligt und besitzen keine Anteile der Emittentin.**
- **Direkte oder indirekte Beteiligungen der G.U.B., der Cash.Medien AG oder weiterer Gesellschaften der Unternehmensgruppe an der Emittentin, der Anbieterin oder an mit ihnen verbundenen Unternehmen bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Beteiligungen der Emittentin, der Anbieterin oder mit ihr verbundenen Unternehmen an der G.U.B.. Es besteht die grundsätzliche Möglichkeit des Besizes von Aktien der börsennotierten Cash.Medien AG. Informationen hierüber liegen der G.U.B. nicht vor.**

### Haftungsausschluss

- Jede Beteiligung enthält auch ein Verlustrisiko. Die G.U.B. übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Analyse enthaltenen Tatsachen, Schlussfolgerungen und Werturteile. Die G.U.B.-Analyse bietet keine Garantie vor Verlusten und keine Gewähr für den Eintritt der prognostizierten oder angestrebten steuerlichen und wirtschaftlichen Ergebnisse. Grundlage für die Beteiligung an dem Fonds ist allein der vollständige Verkaufsprospekt inklusive der darin enthaltenen Risikohinweise, deren Beachtung ausdrücklich empfohlen wird. Die Beurteilung durch die G.U.B. entbindet den Anleger nicht von einer eigenen Beurteilung der Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes, auch vor dem Hintergrund seiner individuellen Gegebenheiten und Kenntnisse. Es ist deshalb zweckmäßig, vor einer Anlageentscheidung die individuelle Beratung eines Fachmanns in Anspruch zu nehmen.

### Urheberrecht

- **Sämtliche Urheberrechte dieser G.U.B.-Analyse liegen bei der G.U.B.. Die G.U.B.-Analyse darf nicht ohne vorherige schriftliche Erlaubnis der G.U.B. im Ganzen oder in Auszügen kopiert, versendet oder auf einer für Dritte zugänglichen Website zum Download zur Verfügung gestellt werden.**