



Wesentliche Anlegerinformationen (wAI)

HABONA DEUTSCHE EINZELHANDELSIMMOBILIEN FONDS 07

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 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main

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 eine Beteiligung an der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft) – 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 elf Jahre betragen.

Zur Verwirklichung der Anlagestrategie hat der AIF bereits 100 % der (Kommandit-)Anteile an der Habona Objekt 07 GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRA 51022, erworben.

Der AIF beabsichtigt, mittelbar ein Portfolio aus ca. 20 Immobilienobjekten mit einer Gesamtmietsfläche aus ca. 34.000 m² 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. Die Vermögensgegenstände werden diskretionär ausgewählt werden; auf einen Index wird kein Bezug genommen werden. Details zu den Auswahlkriterien für Immobilienobjekte finden Sie auf den Seiten 20 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 elf Jahren nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2032 („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 fünfzehn Jahren. Im Rahmen der Liquidation wird die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH („Fondsgeschäftsführung“) innerhalb eines Zeitraumes von bis zu drei 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 32 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 Konjunktorentwicklung.

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.

STEUERLICHES RISIKO

Ein steuerliches Risiko kann sich insbesondere durch eine Reform des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) ergeben. Änderungen des GrEStG könnten dazu führen, dass für Immobilienobjekte, die nach dem Inkrafttreten der Neuregelungen erworben werden, zweimal Grunderwerbsteuer anfällt. Ein solcher doppelter Anfall von Grunderwerbsteuer könnte zu einer erheblichen wirtschaftlichen Belastung des Investmentvermögens führen.

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 HANDELMÄRKTEN 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 Kom-

manditanteile 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, Seite 54.

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)
Rücknahmeabschläge	0 %
Einmalige Initialkosten	In den Jahren 2020 bis 2021 fallen zusätzlich in der Platzierungsphase einmalige Initialkosten in Höhe von bis zu 11,57 % der Kommanditeinlagen an.

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage abgezogen wird.

KOSTEN, DIE VOM FONDS IM LAUFE DES JAHRES ABGEZOGEN WERDEN

Laufende Kosten	Die Gesamtkostenquote beträgt maximal 2,5% p.a. vom durchschnittlichen Nettoinventarwert des AIF (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Gesamtkostenquote umfasst neben allen laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte auch weitere Verwaltungskosten, die dem AIF belastet werden. Die Gesamtkostenquote umfasst nicht die einmaligen Initialkosten, die Transaktionskosten, die erfolgsabhängige Vergütung der AIF-KVG und auch nicht die Immobilienbewirtschaftungs- und Finanzierungskosten, soweit sie über die Vergütungen an Dritte hinaus geleistet werden. 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: a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird. b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,5 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitraum erhalten.
---	---

Detaillierte Angaben zu weiteren Kosten, insbesondere auf Ebene der Objektgesellschaft, sind im Verkaufsprospekt im Abschnitt „Investitions- und Finanzierungsplan“ (Seiten 23 ff.) enthalten. So erhält z.B. die Habona Invest GmbH für die Identifizierung geeigneter Immobilienobjekte („Immobilien-Scouting“) eine Vergütung in Höhe von 2,98 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Nettoankaufspreise der Immobilien und für die Identifizierung geeigneter Käufergruppen im Rahmen der Desinvestitionsphase eine Vergütung in Höhe von 2,4 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Nettoverkaufspreise der Immobilien sowie (prognosegemäß) eine einmalige Vergütung in Höhe von EUR 119.000 (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) für die Suche nach geeigneten (Fremdkapital-) Finanzierungsangeboten („Finanzierungs-Scouting“) bei Darlehen bis zu einem Volumen von bis zu EUR 42.484.000; im Fall einer Volumenerhöhung und dementsprechend weiterer Aufnahme von Fremdkapital erhält die Habona Invest GmbH eine weitere Vergütung in Höhe von 0,3 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des zusätzlichen Fremdkapitals.

WERTENTWICKLUNG IN DER VERGANGENHEIT UND AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE

AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE
Der Fonds ist im Februar 2020 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 Lebenshaltungsindex	Gesamtmittelrückfluss*
Positive Abweichung von der Prognose	16,00 x	160,6 %	2,25 %	155,6 %
Prognose	16,50 x	155,0 %	1,75 %	155,0 %
Negative Abweichung von der Prognose	17,00 x	147,1 %	1,25 %	153,9 %

	Darlehenszinsen	Gesamtmittelrückfluss*	Verkaufsfaktor	Gesamtmittelrückfluss*
Positive Abweichung von der Prognose	1,50 %	158,3 %	17,00 x	158,8 %
Prognose	2,00 %	155,0 %	16,50 x	155,0 %
Negative Abweichung von der Prognose	2,50 %	150,3 %	16,00 x	149,6 %

* 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.

VERGÜTUNGSPOLITIK

Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind im Internet unter www.hansainvest.com veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden die Informationen dem Anleger von der KVG auch in Papierform zur Verfügung gestellt.

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 25. Februar 2020.