

HANSAINVEST



HABONA Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Verkaufsprospekt gem. § 268 Abs. 1 KAGB zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“



HABONA Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Verkaufsprospekt gem. § 268 Abs. 1 KAGB zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ einschließlich

Anlage I: Anlagebedingungen

Anlage II: Gesellschaftsvertrag

Anlage III: Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Stand: 5. Oktober 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	Das Angebot im Überblick	6
2	Angaben zum AIF (Fondsgesellschaft)/Zielfonds	8
3	Kapitalverwaltungsgesellschaft	11
4	Die Habona-Gruppe	15
5	Verwahrstelle	17
6	Treuhandkommanditistin	18
7	Anleger	19
8	Anlagegegenstand	20
9	Wirtschaftliche Angaben	24
10	Verwaltung des Anlagegegenstandes	29
11	Risiken	33
12	Anteile	50
13	Kosten	54
14	Ermittlung und Verwendung der Erträge	57
15	Kurzangaben zu für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	57
16	Identität und Pflichten von Auslagerungsunternehmen und sonstigen Dienstleistern	63
17	Berichte, Geschäftsjahr, Abschlussprüfer	65
18	Regelungen zur Auflösung und Übertragung des AIF	65
19	Angaben über die wesentlichen Beteiligten und Fondsstruktur	66
20	Glossar	71
21	Verbraucherinformationen für den Fernabsatz und für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge	72
	Anlage I: Anlagebedingungen	77
	Anlage II: Gesellschaftsvertrag	83
	Anlage III: Treuhand- und Verwaltungsvertrag	97

Wichtige Hinweise

Gemäß dem Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) sind bei einem öffentlichen Angebot von geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) interessierten Privatanlegern der Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages, des Treuhand- und Verwaltungsvertrages und des Basisinformationsblattes gemäß Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 („Basisinformationsblatt“) zur Verfügung zu stellen.

Bei diesem Angebot handelt es sich um den geschlossenen alternativen Investmentfonds „Habona Deutsche Nahversorgung-immobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ (nachfolgend auch „AIF“, „Fondsgesellschaft“ oder „Gesellschaft“ genannt).

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg (nachfolgend auch „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „KVG“ genannt), wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt.

Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie das Basisinformationsblatt in ihrer jeweils aktuellen Fassung können von dem an der Zeichnung von Anteilen an dem AIF interessierten Anleger kostenlos in deutscher Sprache telefonisch, per Post oder per E-Mail bei der KVG und bei der Habona Invest GmbH über die nachstehenden Kontaktdaten angefordert werden und sind darüber hinaus während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals des AIF auch auf den Internetseiten der KVG und der Habona Invest GmbH kostenlos in deutscher Sprache erhältlich:

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

Habona Invest GmbH
Westhafenplatz 6–8
60327 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0) 69/4500 158 0
E-Mail: info@habona.de
Internet: www.habona.de

Die Zeichnung von Anteilen an dem AIF erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses 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.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt dieses Verkaufsprospektes einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag und über den Inhalt des Basisinformationsblattes hinaus dürfen nicht abgegeben werden. 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.

Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht des AIF. Der Jahresbericht eines Geschäftsjahres wird jeweils zum 30. September des folgenden Geschäftsjahres veröffentlicht. Sie können telefonisch, per Post oder per E-Mail bei der KVG und der Habona Invest GmbH unter den vorgenannten Kontaktdaten angefordert werden.

1 DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Die Anleger des AIF „Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ beteiligen sich – direkt als Kommanditisten oder indirekt als Treugeber über die Treuhandkommanditistin, die ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH – an der Fondsgesellschaft, die mittelbar über geschlossene inländische Spezial-AIF im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB („**Zielfonds**“) nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 KAGB in Immobilien im Bereich des Einzelhandels (Schwerpunkt Nahversorgung) investiert.

Die Anteile an den Zielfonds werden auch als „**Anlageobjekte**“ bezeichnet. Die mittelbaren Investitionen in Immobilien über Zielfonds sind die Zielinvestitionen („**Zielinvestitionen**“) der Fondsgesellschaft.

Die wesentlichen Merkmale des Fonds

- » Wenig konjunkturanfällige (mittelbare) Sachwertinvestition primär in neuwertige Immobilien für den Lebensmitteleinzelhandel mit Schwerpunkt auf Discountern, Vollversorgern sowie Nahversorgungszentren
- » Risikomischung hinsichtlich der Standorte und Mieter
- » Erwerb vollständig errichteter Einzelhandelsimmobilien (Schwerpunkt Nahversorgung)
- » Inflationsschutz durch indexierte Mietverträge
- » Angestrebte jährliche Auszahlungen: 3 % bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio; prognostizierte Zielerrendite: 3,5 % p.a.; prognostizierter Gesamtmittelrückfluss inkl. Eigenkapitalrückzahlung: 127 % bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio
- » Reines Euro Investment/keine Fremdwährungsrisiken

Die wesentlichen Risiken des Fonds

- » Ungünstigere Konditionen beim Erwerb der Immobilienobjekte durch die Zielfonds als prognostiziert (mittelbares Blind-Pool-Risiko)
- » Geringere Mietsteigerungen aufgrund niedrigerer Inflationsrate
- » Mieter kommen ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nach
- » Geringere Verkaufserlöse der Immobilien (Wertentwicklungsrisiko)
- » Eingeschränkte Fungibilität der Anteile
- » Risiken durch Veränderungen der wirtschaftlichen, steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen
- » Totalverlustrisiko

Eine vollständige Darstellung der wesentlichen Risiken findet sich im Abschnitt „Risiken“, Seiten 33 ff.

Die Anlageobjekte/die Immobilienobjekte

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Anlageobjekte noch nicht fest.

Die Anlagebedingungen der Zielfonds müssen im Hinblick auf ihre Zielinvestitionen die im Abschnitt „Immobilienobjekte“, Seiten 20 f., dargestellten Grundsätze berücksichtigen, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der KVG der Zielfonds liegt.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen dementsprechend die konkreten Zielinvestitionen noch nicht fest.

Investition und Finanzierung

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine aggregierte Fassung der Investitions- und Finanzierungspläne der Zielfonds sowie der Fondsgesellschaft. Eine detaillierte Darstellung nebst Erläuterungen ist im Abschnitt „Investitions- und Finanzierungsplan“, Seiten 24 ff., enthalten.

PROGNOSE	EUR	in % vom Gesamtinvestitionsvolumen
Anschaffungskosten	78.753.094	82,90 %
Objektbezogene Kosten	9.056.606	9,53 %
Initialkosten (inkl. Agio)	6.190.300	6,52 %
Liquiditätsreserven	1.000.000	1,05 %
Gesamtinvestition	95.000.000	100,00 %
Kommanditkapital	50.050.000	52,69 %
Agio	2.500.000	2,63 %
Fremdkapital	42.450.000	44,68 %
Gesamtfinanzierung (inkl. Agio)	95.000.000	100,00 %

„Gesamtinvestitionsvolumen“ bedeutet EUR 95.000.000. Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

Fondsdaten

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main
Treuhandkommanditistin	ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, Köln
Laufzeit	Sechs Jahre nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2031; Verlängerung der Laufzeit um bis zu 3 Jahre möglich.
Kündigung durch Gesellschafter	Eine ordentliche Kündigung des Anlegers in Bezug auf seine Beteiligung ist ausgeschlossen.
Ankauf der Immobilien	Der Ankaufspreis der Immobilien wurde in Höhe des 17-fachen der jeweils angenommenen Jahresmiete prognostiziert. Einzelne Objektankäufe können hiervon abweichen.
Verkauf der Immobilien	Der Veräußerungserlös der Immobilien wurde in Höhe des 18,5-fachen der jeweils angenommenen Jahresmiete prognostiziert.
Mindestbeteiligung	EUR 10.000 (ohne Agio); höhere Beträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein
Agio	Bis zu 5 % auf die Kapitaleinlage
Einzahlungen	Zahlung des Anlagebetrages zuzüglich eines Agios von bis zu 5 % hierauf bis spätestens 14 Tage nach Eingang der schriftlichen Mitteilung der Treuhandkommanditistin über die Annahme des Beitrittsangebots auf das Fondskonto

2 ANGABEN ZUM AIF (FONDSGESELLSCHAFT)/ ZIELFONDS

2.1 Allgemeine Angaben

Der AIF „Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ ist eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG und unterliegt deutschem Recht.

Sie wurde am 16. Februar 2021 gegründet und am 1. April 2021 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Handelsregisternummer lautet HRA 51884. Ihr Sitz befindet sich in Frankfurt am Main. Ihre Geschäftsanschrift lautet Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist das Kalenderjahr. Ende des Geschäftsjahres ist der 31. Dezember.

Die Fondsgesellschaft ist für eine bestimmte Zeit gegründet und hat eine Laufzeit von sechs Jahren nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2031.

Trotz Vorliegens eines Verkaufsprospektes und einer Vertriebs Erlaubnis der BaFin gemäß § 316 Abs. 3 S. 1 KAGB aus dem Jahr 2021 erfolgte allerdings kein Vertrieb des Investmentvermögens. Es folgte sodann eine Umstrukturierung und eine Neuerstellung der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages und des Verkaufsprospektes.

Dieses Investmentvermögen wurde dann im Oktober 2023 auf die neue Struktur angepasst und der Zeitpunkt der Erstellung des überarbeiteten Verkaufsprospektes „Zeitpunkt der Prospektaufstellung“ ist der 5. Oktober 2023.

2.2 Geschäftstätigkeit des AIF

Der Gegenstand des Unternehmens des AIF ist im Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 10. Juli 2023 wie folgt bestimmt:

Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds) im Sinne des § 1 des KAGB. Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung des eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nut-

zen der Anleger. Das Unternehmen betreibt den Erwerb, das Halten und das Veräußern von Anteilen an geschlossenen inländischen Spezial-AIF im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB („Zielfonds“).

Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind und Beteiligungen an Unternehmen erwerben oder Unternehmen erwerben, die in den oben aufgeführten Geschäftsfeldern tätig sind.

2.3 Das Konzept der Beteiligung

Dieses Beteiligungsangebot bietet dem Anleger die Möglichkeit, mittelbar an der Vermietung und Vermarktung von Immobilieninvestitionen im Bereich des Einzelhandels zu partizipieren. Hierfür kann sich der Anleger an der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG mittelbar über eine Treuhandkommanditistin („Treugeber“) oder im Wege einer direkten Beteiligung („Direktkommanditist“) beteiligen.

2.4 Angestrebte Auszahlungen/ prognostizierte Zielrendite

Die von der Fondsgesellschaft angestrebten jährlichen Auszahlungen belaufen sich auf 3 % bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio, beginnend ab dem Jahr 2024. Zusammen mit dem Liquidationserlös beträgt der **prognostizierte** Gesamt-mittelrückfluss inkl. Eigenkapitalrückzahlung 127 % bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio

Die von der Fondsgesellschaft **prognostizierte** Zielrendite beträgt 3,5 % p.a. bezogen auf den Anlagebetrag des Anlegers ohne Agio.

2.5 Mitglieder der Geschäftsführung

Vertretungsberechtigt ist die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, geschäftsansässig Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 160034, als „Geschäftsführende Kommanditistin“. Diese wird vertreten von ihren Geschäftsführern Fabian Sass und Oliver Grimm. Die Vertreter der Fondsgesellschaft sind bei der Ausübung der Geschäftsführung an die im Gesellschaftsvertrag festgelegten Grenzen gebunden.

2.6 Kapital des AIF

Persönlich haftende Gesellschafterin („**Komplementärin**“) der Fondsgesellschaft ist die Habona Management 08 GmbH, geschäftsansässig Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 121474. Sie erbringt keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wird das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft wie folgt gehalten:

- » HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, geschäftsansässig Kapstadtring 8, 22297 Hamburg, als Geschäftsführende Kommanditistin mit einer eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von EUR 1.000 (Pflichteinlage). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt EUR 50.
- » Habona Beteiligungs 08 GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 121436 („**Gründungskommanditistin**“), mit einer eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von EUR 48.000 (Pflichteinlage). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt EUR 2.400.
- » ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH („**Treuhandkommanditistin**“), Geschäftsanschrift: Limburger Straße 1, 50672 Köln, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 45300 mit einer eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von EUR 1.000 (Pflichteinlage) als Treuhandkommanditistin. Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt EUR 50.

Die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung EUR 50.000. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Kommanditkapital. Es stehen keine Einlagen auf das Kapital aus.

2.7 Jahresabschluss/Lagebericht

Die Geschäftsführende Kommanditistin hat innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresabschluss und den Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß den für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erstellen. Sie werden von der Gesellschafterversammlung festgestellt. Jahresabschluss und Lagebericht werden durch einen Abschlussprüfer nach Maßgabe des § 159 KAGB geprüft und testiert.

2.8 Vermögens- und Ergebnisbeteiligung

Sämtliche Gesellschafter der Fondsgesellschaft – und damit auch die Anleger – sind am Ergebnis und am Vermögen der Fondsgesellschaft vorbehaltlich folgender Regelungen grundsätzlich im Verhältnis ihrer gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlagen (Kapitalkonto I gem. § 12 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages) beteiligt. Tritt ein Kommanditist der Gesellschaft während eines laufenden Geschäftsjahres bei oder scheidet er (unterjährig) aus, so nimmt er nur insofern am Ergebnis teil, als dieses auf Einnahmen und Ausgaben zurückzuführen ist, die in der Zeit vereinnahmt bzw. verausgabt wurden, während welcher der Kommanditist der Gesellschaft angehört hat. Dies gilt entsprechend bei einer unterjährigen Reduzierung oder Erhöhung der auf den Kapitalkonten I gebuchten Beträge. Unabhängig davon sind stets folgende Regelungen zu beachten:

- » Für die Ergebnisse des Zeitraums bis zur Fondsschließung gilt folgende Regelung: Die Kommanditisten erhalten, soweit möglich, von den auf den Zeitraum nach ihrer Beitragsleistung entfallenden Ergebnissen Vorabanteile zugewiesen, bis alle Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Beitragsleistung rechnerisch gemäß dem Verhältnis des Kapitalkontos I an den kumulierten Jahresergebnissen beteiligt sind.
- » Die Kommanditisten erhalten sodann nach Fondsschließung zunächst Anteile an den Gewinnen der Gesellschaft, bis die Summe der getätigten Auszahlungen der Höhe ihrer geleisteten Einlagen ohne Agio entspricht (Vollrückzahlung).
- » Danach erhalten die Kommanditisten weitere Anteile an den Gewinnen, bis sie Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 3,5 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des AIF bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten haben (Vorzugsgewinn).
- » Nach Befriedigung der Vorzugsgewinnansprüche werden weitere Gewinne zwischen der AIF-KVG und den Kommanditisten im Verhältnis 40:60 verteilt.

2.9 Gesellschafterversammlung

In jedem Geschäftsjahr findet spätestens acht Monate nach dem Bilanzstichtag des vorhergehenden Geschäftsjahres eine ordentliche Gesellschafterversammlung am Sitz der Gesellschaft statt, deren Tagesordnung mindestens die Feststellung des Jahresabschlusses des abgelaufenen Geschäftsjahres, die Entlastung der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin sowie die Wahl des Abschlussprüfers umfasst. Statt in Präsenzversammlungen können Gesellschafterbeschlüsse auch im

schriftlichen Verfahren („**Umlaufverfahren**“) gefasst werden. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist verpflichtet, statt eines Umlaufverfahrens eine Gesellschafterversammlung in Form einer Präsenzversammlung einzuberufen, wenn dies von Kommanditisten, die allein oder zusammen mindestens ein Zehntel des Gesellschaftskapitals halten bzw. repräsentieren, entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages verlangt wird.

Jeder Treugeber ist – genauso wie jeder Direktkommanditist – berechtigt, selbst an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und das Stimmrecht der Treuhandkommanditistin in Höhe der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditeinlage auszuüben. Soweit ein Treugeber von seiner Bevollmächtigung keinen Gebrauch macht und seine mitgliedschaftlichen Rechte nicht ausübt, wird die Treuhandkommanditistin diese Rechte nach seinen Weisungen, im Übrigen nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse des Treugebers ausüben.

2.10 Außerordentliche Gesellschafterversammlung

Die Geschäftsführende Kommanditistin ist zur Einberufung einer Gesellschafterversammlung verpflichtet, wenn dies von Kommanditisten, die allein oder zusammen mindestens ein Zehntel des Gesellschaftskapitals halten bzw. repräsentieren, schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt wird oder es ihr im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint. Dieses Recht steht auch der KVG zu.

2.11 Gesellschafterbeschlüsse

Die Gesellschafter beschließen in allen Angelegenheiten der Gesellschaft mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht der Gesellschaftsvertrag oder zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit vorschreiben.

Der Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit unterliegen insbesondere:

- » Feststellung des Jahresabschlusses des abgelaufenen Geschäftsjahres;
- » Entlastung der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin;
- » außergewöhnliche Geschäfte gem. § 9 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages;
- » Wahl des Abschlussprüfers.

Folgende Beschlüsse bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen:

- » Änderung des Gesellschaftsvertrages;
- » Auflösung der Gesellschaft;
- » Fortführung der Gesellschaft nach Zeitablauf.

Je EUR 1.000 des Gesellschaftskapitals gewährt den Kommanditisten eine Stimme. Die Komplementärin verfügt über 50 Stimmen.

Außergewöhnliche Geschäfte im Sinne von § 9 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages sind Geschäfte und Handlungen, die nach Art, Umfang und Risiko den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes überschreiten („**Außergewöhnliche Geschäfte**“). Ein derart Außergewöhnliches Geschäft ist insbesondere ein möglicher Verkauf sämtlicher von der Fondsgesellschaft erworbener Anteile an den Zielfonds vor Ablauf der Fondslaufzeit; der Verkauf einzelner Anteile an den Zielfonds vor Ablauf der Fondslaufzeit bedarf hingegen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Für Anleger, die mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt sind, darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Im Übrigen wird auf § 267 Abs. 3 KAGB verwiesen.

Die Unwirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen kann nur binnen vier Wochen nach Versenden des Protokolls an die Gesellschafter geltend gemacht werden, indem binnen dieser Frist Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit gegen die Gesellschaft erhoben wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein eventueller Mangel des Beschlusses als geheilt.

2.12 Zielfonds

Zielfonds werden geschlossene inländische Spezial-AIF im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sein, die von der KVG als Sondervermögen verwaltet wer-

den. Die Zielfonds unterliegen deutschem Recht und insbesondere den Bestimmungen des KAGB und den für sie geltenden Anlagebedingungen. Es ist vorgesehen, dass die Fondsgesellschaft einziger Anleger der Zielfonds wird. Die KVG der Zielfonds wird für die Zielfonds die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger des Zielfonds – der Fondsgesellschaft – mit der gebotenen Sachkenntnis, Redlichkeit, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit erwerben und verwalten.

Die Anlagebedingungen der Zielfonds werden im Hinblick auf ihre Investitionen in Zielinvestitionen die im Abschnitt „Immobilienobjekte“, Seiten 20 f., dargestellten Grundsätze berücksichtigen, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der KVG der Zielfonds liegen wird. Neben den Tätigkeiten im Zusammenhang mit diesem Beteiligungsangebot werden die Zielfonds keine weiteren Geschäftstätigkeiten ausführen.

3 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

3.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Der AIF hat mit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH am 5. August 2021 und mit Nachtrag vom 10. Juli 2023 einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Bestellung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB abgeschlossen.

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.

3.2 Inhalt des KVG-Bestellungsvertrages/ von der KVG übernommene Funktionen

Die 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.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung tätigt die KVG aufgrund einer Vollmacht und für Rechnung des AIF die Anlagen entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil des AIF. Dabei beachtet die KVG insbesondere die Vorgaben der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages des AIF. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere auch das Liquiditätsmanagement gem. § 30 KAGB, die Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens und das laufende Fonds- und Assetmanagement. Die KVG wendet ein geeignetes Risikomanagementsystem gem. § 29 KAGB an, das die Identifizierung und Erfassung, die Analyse und Bewertung, die Steuerung und das Controlling sämtlicher mit dem Management der KVG und deren Vermögensgegenständen verbundenen Risiken sicherstellt.

Die KVG kann ihre Aufgaben ganz oder teilweise auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben auf Dritte übertragen.

Die Haftung der KVG ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Insbesondere haftet die KVG nicht für die Wertentwicklung des Investmentvermögens oder für ein von ihr oder den Anlegern angestrebtes Anlageergebnis.

Für die Erfüllung der genannten Verwaltungsfunktionen erhält die KVG von dem AIF erstmals ab dem Jahr 2023 eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,11 % des Nettoin-

ventarwertes der Gesellschaft (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer), und maximal bis zu 0,131 % der des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr („**Bemessungsgrundlage**“) (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) gem. § 7 Ziff. 3 der Anlagebedingungen, wobei die Vergütung im Geschäftsjahr 2023 anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuersätze wird der genannte Prozentsatz entsprechend angepasst.

Der KVG wurden im Rahmen des KVG-Bestellungsvertrages (weitere) folgende Aufgaben übertragen:

- a) Entscheidung über An- und Verkauf von Anteilen an den Zielfonds
- b) Weitere Set-Up Tätigkeiten

Des Weiteren hat sich die KVG zu dem rechtlichen und operationellen Set-Up der AIF-Verwaltung verpflichtet. Dies umfasst insbesondere (aber nicht abschließend) folgende Tätigkeiten:

- » Beauftragung einer Verwahrstelle und eines externen Bewerbers in Abstimmung mit der Fondsgeschäftsführung.
- » Genehmigung der Anlagebedingungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Anschließend werden die Anlagebedingungen sodann veröffentlicht und den Anlegern zu Verfügung gestellt.
- » Vorlage eines Verkaufsprospektes und des Basisinformationsblattes bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

- c) Die KVG erhält für die Konzeptionierung, die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements des Fonds eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,64 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals ab Inkrafttreten des KVG-Bestellungsvertrages.

- d) Erfolgsabhängige Vergütung

Die KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- » Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- » Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 3,5 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 40 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände der Gesellschaft, zur Zahlung fällig. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

Der KVG-Bestellungsvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der AIF kann nach Ablauf von fünf Jahren ab dem Datum des Nachtrages (10. Juli 2023) mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende ordentlich kündigen. Unabhängig davon können sowohl die KVG als auch der AIF den KVG-Bestellungsvertrag aus wichtigem Grund kündigen.

3.3 Geschäftsführung/Aufsichtsrat

Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind

- » Dr. Jörg W. Stotz
(Sprecher, zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der HANSAINVEST LUX S.A., Mitglied der Geschäftsführung der HANSAINVEST Real Assets GmbH sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Aramea Asset Management AG)
- » Nicholas Brinckmann
(zugleich Sprecher der Geschäftsführung HANSAINVEST Real Assets GmbH)
- » Ludger Wibbeke
(zugleich stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der HANSAINVEST LUX S.A. und Aufsichtsratsvorsitzender der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH).

Alle Mitglieder der Geschäftsführung sind geschäftsansässig im Kapstadtring 8, 22297 Hamburg.

Mitglieder des Aufsichtsrates der KVG sind

- » Martin Berger
(Vorsitzender, Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe Hamburg, zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrates der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH)
- » Dr. Karl-Josef Bierth
(Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe Hamburg, zugleich stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg)
- » Markus Barth
(Vorsitzender des Vorstandes der Aramea Asset Management AG, Hamburg)
- » Dr. Thomas A. Lange
(Vorstandsvorsitzender der National-Bank AG, Essen), Prof. Dr. Stephan Schüller (Kaufmann)
- » Prof. Dr. Harald Stützer
(Geschäftsführender Gesellschafter der STUETZER Real Estate Consulting GmbH, Gerolsbach).

3.4 Kapitalanforderungen/Versicherung der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Das gezeichnete und eingezahlte Kapital der KVG beträgt EUR 10.500.000. Die KVG hat Berufshaftungsrisiken, die sich durch die Verwaltung von Investmentvermögen ergeben, die nicht der OGAW-Richtlinie entsprechen (so genannte alternative Investmentvermögen – AIF) und auf berufliche Fahrlässigkeit ihrer Organe oder Mitarbeiter zurückzuführen sind, abgedeckt durch zusätzliche Eigenmittel in Höhe von wenigstens 0,01 % des Wertes der Portfolios aller verwalteten AIF. Dieser Betrag wird jährlich überprüft und angepasst.

3.5 Vergütungspolitik

Die Vergütung der Mitarbeiter der KVG und deren Geschäftsführung ist nicht an die Wertentwicklung der verwalteten Investmentvermögen geknüpft. Die Vergütungspolitik der Gesellschaft hat damit keinen Einfluss auf das Risikoprofil sowie die Anlageentscheidungen für die Investmentvermögen.

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind im Internet unter www.hansainvest.de 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 von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

3.6 Weitere Investmentvermögen

Die KVG darf – neben Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) gem. § 1 Abs. 1 i.V.m. §§ 192 ff. KAGB – folgende inländische Investmentvermögen verwalten:

- » Gemischte Investmentvermögen gemäß §§ 218 f. KAGB,
- » Sonstige Investmentvermögen gemäß §§ 220 ff. KAGB,
- » Dach-Hedgefonds gemäß §§ 225 ff. KAGB,
- » Immobilien-Sondervermögen gemäß §§ 230 ff. KAGB,
- » Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
 - › Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
 - › Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffsersatzteile,
 - › Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeugsatzteile,
 - › Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
 - › Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeugsatzteile,
 - › Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 KAGB genutzt wird,
 - › die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB,
 - › Wertpapiere gemäß § 193 KAGB,
 - › Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
 - › Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
 - › Gelddarlehen gemäß §§ 261 Abs. 1 Nr. 8, 285 Abs. 3 Satz 1 und 3 KAGB an Unternehmen, an denen der geschlossene Publikums-AIF bereits beteiligt ist,
- » Geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB – einschließlich AIF, die die Kontrolle über nicht börsennotierte Unternehmen und Emittenten erlangen gem. §§ 287 ff. KAGB –, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
 - › Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
 - › Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffsersatzteile,

- › Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeuersatzteile,
- › Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
- › Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeuersatzteile,
- › Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 KAGB genutzt wird,
- › die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB,
- › Wertpapiere gemäß § 193 KAGB,
- › Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
- › Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
- › Gelddarlehen gemäß § 285 Abs. 2 KAGB,
- › Gelddarlehen gemäß § 285 Abs. 3 KAGB an Unternehmen, an denen der geschlossene Spezial-AIF bereits beteiligt ist,
- › Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB, welche in folgende Vermögensgegenstände investieren: Die in § 284 Abs. 1 und Abs. 2 KAGB genannten Vermögensgegenstände und Gelddarlehen gemäß §§ 284 Abs. 5, 285 Abs. 3 KAGB an Unternehmen, an denen der Spezial-AIF bereits beteiligt ist,
- » Allgemeine offene inländische Spezial-AIF gemäß § 282 KAGB – einschließlich Hedgefonds gemäß § 283 KAGB –, welche in folgende Vermögensgegenstände investieren:
 - › Die in § 284 Abs. 1 und Abs. 2 KAGB genannten Vermögensgegenstände,
 - › Hedgefonds gemäß § 283 KAGB,
 - › Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
 - Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
 - Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffsersatzteile,
 - Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeuersatzteile,
 - Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
 - Schienenfahrzeuge, Schienenfahrzeugbestandteile und Schienenfahrzeuersatzteile,
 - Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 2 Nr. 2, 4 und 5 KAGB genutzt wird,
 - die Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB,
 - Wertpapiere gemäß § 193 KAGB,
 - Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
 - Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
 - Gelddarlehen gemäß § 285 Abs. 2 KAGB,
 - Gelddarlehen gemäß § 285 Abs. 3 KAGB an Unternehmen, an denen der geschlossene Spezial-AIF bereits beteiligt ist.

Die KVG darf daneben EU-OGAW, EU-AIF oder ausländische AIF, deren zulässige Vermögensgegenstände denen für inländische Investmentvermögen entsprechen, verwalten. Die KVG verwaltet Investmentvermögen nach der OGAW-Richtlinie, Wertpapier-Spezial-Sondervermögen, Immobilien-Spezial-Sondervermögen (einschließlich geschlossene Spezial-AIF). Zudem verwaltet sie geschlossene Publikums-AIF. Die von der KVG verwalteten Publikumsinvestmentvermögen sind auf der Internetseite www.hansainvest.de in der Rubrik „Fondswelt“ abrufbar.

4 DIE HABONA-GRUPPE

Die Habona Invest GmbH ist seit ihrer Gründung im Jahr als 2009 als Emissionshaus und Anbieterin geschlossener Fonds im Bereich Einzelhandelsimmobilien tätig. Im Jahr 2013 hat die Habona Invest GmbH darüber hinaus einen ersten geschlossenen Fonds zur Finanzierung von Kindertagesstätten initiiert. Zudem hat die Habona Invest GmbH im Jahr 2020 gemeinsam mit der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH den offenen Publikums-Immobilienfonds, Habona Nahversorgungsfonds Deutschland (WKN: A2H9B0, ISIN: DE000A2H9B00), initiiert. Darüber hinaus hat die Habona Invest GmbH seit dem Jahr 2019 drei offene Spezialfonds für institutionelle Anleger initiiert. Unter dem Dach der Habona Invest GmbH befinden sich unter anderem die Tochtergesellschaften Habona Invest Service GmbH und Habona Invest Asset Management GmbH.

Der Schwerpunkt der Habona-Gruppe liegt auf der Werterhaltung und Wertsteigerung der verwalteten Immobilien. Langjährige enge Kontakte zu Betreibern, Banken, Immobilienvermittlern und Projektentwicklern stellen einen optimalen Zugang der Unternehmensgruppe zum Markt für Nahversorgungsimmobilen sicher.

Der vorliegende Publikums-AIF „Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilen Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ ist von der Habona Invest GmbH initiiert worden. Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH hat als Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft die aufsichtsrechtliche Verantwortung und Verwaltung des Fonds übernommen. Die Habona-Gruppe ist von der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH mit umfangreichen Beratungsdienstleistungen in der Investitions-, Betriebs- und Veräußerungsphase beauftragt worden.

Management

Geschäftsführende Gesellschafter der Habona Invest GmbH sind Herr Johannes Palla und Herr Guido Küther. Weiterer Geschäftsführer ist Herr Hans Christian Schmidt.

Johannes Palla

Diplom-Betriebswirt

- » Studien an den European Business Schools in München (MBS), London und Mailand

- » Spezialisierung auf Finanzierung und Ankauf von Gewerbeimmobilien
- » Seit 2009 für die Habona Gruppe tätig

Karrierestationen

- » Vice President der German Real Estate Advisory Team GmbH mit Bereichsverantwortung für Ankaufs-Due-Diligence sowie Finanzierung des Commercial Funds der Corestate Capital AG
- » Associate bei Lehman Brothers im Global Real Estate Team
- » Investmentbanking bei der EuroHypo AG

Guido Küther

Diplom-Wirtschaftsmathematiker (FH)

- » Studium an der HTW Berlin
- » Bereichsverantwortung für Produktentwicklung, Controlling und Rechnungswesen
- » Seit 2010 für die Habona Gruppe tätig.

Karrierestationen

- » Analyst der German Real Estate Advisory Team GmbH im Bereich Gewerbeimmobilien
- » Produktmanagement und Qualitätsmanagement bei der Zürich Versicherung

Hans Christian Schmidt

Rechtsassessor und Immobilienökonom sowie Fellow (besonders qualifiziertes Mitglied) der Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

- » Bereichsverantwortung für das Asset Management und die Unternehmensstrukturierung
- » Seit 2018 für die Habona Gruppe tätig.

Karrierestationen

- » Geschäftsführender Gesellschafter der Comes Real GmbH
- » Geschäftsführer der Wertgrund Asset Management GmbH
- » Geschäftsführer der IC ImmobilienGruppe
- » Geschäftsführender Verwaltungsrat der IC Invest SICAV
- » Handlungsbevollmächtigter der Aareal Bank.

Leistungsnachweis über

durchgeführte Vermögensanlagen

Bislang hat die Habona Invest GmbH acht – davon sieben geschlossene und einen offenen – Immobilienfonds im Segment

Einzelhandel für Privatanleger aufgelegt. Darüber hinaus hat die Habona Invest GmbH einen Fonds im Bereich Kindertagesstätten aufgelegt. Der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist das neunte Angebot im Segment Einzelhandelsimmobilien für Privatanleger.

Bereits im Juni 2011 wurde die Beteiligungsmöglichkeit Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01 GmbH & Co. KG mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen von EUR 10.737.000 zzgl. Agio geschlossen. Der Fonds hatte ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von EUR 25.365.369 und erwarb insgesamt elf Einzelhandelsimmobilien. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für den Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01 GmbH & Co. KG planmäßig liquidiert, nachdem der gesamte Immobilienbestand im Jahr 2016 veräußert wurde. Der durchschnittliche Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf Anlegerebene hat gemäß der Schlussabrechnung im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft 130,9 % bezogen auf die Kommanditeinlage betragen.

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02 GmbH & Co. KG wurde mit einem platzierten Eigenkapital in Höhe von EUR 18.132.000 zzgl. Agio im April 2012 geschlossen. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieses Fonds beläuft sich auf EUR 43.838.999. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für den Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02 GmbH & Co. KG planmäßig liquidiert, nachdem der gesamte Immobilienbestand im Jahr 2017 veräußert wurde. Der durchschnittliche Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf Anlegerebene hat gemäß der Schlussabrechnung im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft 156,7 % bezogen auf die Kommanditeinlage betragen.

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03 GmbH & Co. KG wurde mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen in Höhe von EUR 25.263.000 zzgl. Agio im April 2013 geschlossen. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieses Fonds beläuft sich auf EUR 63.900.087 und verteilt sich auf 19 Einzelhandelsimmobilien. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für den Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03 GmbH & Co. KG planmäßig liquidiert, nachdem der gesamte Immobilienbestand im Jahr

2017 veräußert wurde. Der durchschnittliche Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf Anlegerebene hat gemäß der Schlussabrechnung im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft 147,1 % bezogen auf die Kommanditeinlage betragen.

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen in Höhe von EUR 41.001.000 zzgl. Agio im Juni 2015 geschlossen. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieses Fonds beläuft sich auf EUR 87.692.260. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für den Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. geschlossene Investment KG planmäßig in der Liquidation, nachdem der gesamte Immobilienbestand im Jahr 2020 veräußert wurde. Der durchschnittliche Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf Anlegerebene hat gemäß der Schlussabrechnung im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft 162,8 % bezogen auf die Kommanditeinlage betragen.

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen in Höhe von EUR 83.887.000 zzgl. Agio im Juni 2017 geschlossen. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieses Fonds beläuft sich auf EUR 162.412.000. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für den Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG planmäßig in der Liquidation, nachdem der gesamte Immobilienbestand im Jahr 2022 veräußert wurde. Der durchschnittliche Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf Anlegerebene beträgt gemäß der vorläufigen Kalkulation im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft ca. 175 % bezogen auf die Kommanditeinlage.

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen in Höhe von EUR 100.962.000 zzgl. Agio im Juni 2019 geschlossen. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieses Fonds beläuft sich auf EUR 202.660.565. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat dieser Fonds 45 Einzelhandelsimmobilien mit einer anfänglichen Jahresnettokaltmiete von insgesamt EUR 10.572.409 erworben und ist damit vollinvestiert.

Die Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 07 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde mit einem platzierten Ei-

genkapitalvolumen in Höhe von EUR 70.105.000 zzgl. Agio im Juni 2021 geschlossen. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieses Fonds beläuft sich auf EUR 119.236.000. Zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung hat dieser Fonds 23 Einzelhandelsimmobilien mit einer anfänglichen Jahresnettokaltmiete von insgesamt EUR 5.261.896 erworben und ist damit vollinvestiert.

Der offene Publikums-Immobilienfonds, Habona Nahversorgungsfonds Deutschland (WKN: A2H9B0, ISIN: DE000A2H9B00), wurde mit einem Erstausgabepreis in Höhe von EUR 50/Anteil emittiert. Er zielt auf Objektgrößen in Höhe von EUR 3 bis 50 Mio. ab. Am 31. März 2023 hatte dieser Fonds ein Nettofondsvermögen von ca. EUR 144.000.000 und war in 15 gewerbliche und gemischt genutzte Immobilien mit Schwerpunkt Nahversorgung investiert.

Die Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde im Juni 2015 mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen in Höhe von EUR 8.052.000 zzgl. Agio geschlossen. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieses Fonds beläuft sich auf EUR 16.694.616 und verteilt sich zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung auf sieben Kindertagesstätten mit einer anfänglichen Jahresnettokaltmiete von insgesamt EUR 825.546.

Die noch nicht liquidierten geschlossenen Immobilienfonds der Habona Invest GmbH haben bis zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung die prognostizierten Ausschüttungen in voller Höhe geleistet. Für alle bereits geschlossenen Fonds liegen zudem Jahresabschlüsse vor, die mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft versehen sind.

5 VERWAHRSTELLE

5.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Mit Datum vom 24. Mai 2017/29. Mai 2017 wurde zwischen der KVG und der Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG („**Verwahrstelle**“), damals firmierend unter Hauck & Aufhäuser Privatbank AG, ein Verwahrstellenvertrag geschlossen. Die Verwahrstelle hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Ihre Geschäftsanschrift lautet: Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main.

5.2 Haupttätigkeit/Aufgaben der Verwahrstelle

Die Haupttätigkeit der Verwahrstelle besteht in der Überwachung der Einhaltung der Vorschriften des KAGB. Daneben übt die Verwahrstelle bestimmte Kontrollfunktionen aus. Die Pflichten der Verwahrstelle nach dem KAGB umfassen insbesondere:

- » Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände,
- » Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen,
- » Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des AIF und die Ermittlung des Wertes des AIF den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag entsprechen,
- » Sicherstellung, dass die Erträge des AIF nach den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages verwendet werden,
- » Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen

- gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen,
- » Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme des AIF,
- » Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften,
- » Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gem. § 83 Abs. 4 KAGB,
- » Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände des AIF und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

5.3 Von der Verwahrstelle übertragene Funktionen

Zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung hat die Verwahrstelle für den AIF keine Verwahrungsfunktion gem. §§ 82 Abs. 1, 81 KAGB übertragen. Zudem hat die Verwahrstelle keine Vereinbarung mit einem Unterverwahrer getroffen, um sich vertraglich von der Haftung gem. § 88 Abs. 4 KAGB freizustellen.

Die Haftung der Verwahrstelle ergibt sich aus dem KAGB.

Auf Antrag wird die KVG Anlegern Informationen auf dem neuesten Stand hinsichtlich Identität, Pflichten, Interessenkonflikten und ausgelagerten Verwahraufgaben der Verwahrstelle übermitteln.

6 TREUHANDKOMMANDITISTIN

6.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Die Treuhandkommanditistin ist die ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH mit Sitz in Köln, Limburger Straße 1, 50672 Köln und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 45300. Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin ist Ralf Christian Bühler.

6.2 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin

Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin ist der Treuhand- und Verwaltungsvertrag vom 10. Juli 2023, der den ursprünglichen Treuhand- und Verwaltungsvertrag vom 5. August 2021 ersetzt und der diesem Verkaufsprospekt als Anlage III beigelegt ist.

Die Aufgabe der Treuhandkommanditistin besteht darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbetrages 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.

Treugeber können sich nach eigener Wahl auch persönlich und unmittelbar an der Gesellschaft beteiligen. In diesem Fall wird ihre Beteiligung durch die Treuhandkommanditistin verwaltet (Verwaltungsmandat).

6.3 Wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin

Das wesentliche Recht der Treuhandkommanditistin aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag besteht in dem Anspruch auf Vergütung gegen die Fondsgesellschaft. Die Treuhandkommanditistin erhält eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,24 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals (Initialvergütung). Für die laufende Anlegerverwaltung zahlt die Gesellschaft der Treuhandkommanditistin ab dem Zeitpunkt der Fondsschließung eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,125 % des Nettoinventarwertes der Gesellschaft

(zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer), und maximal bis zu 0,15 % der Bemessungsgrundlage (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin bestehen darüber hinaus darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbetrages der Treugeber an der Gesellschaft nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages treuhänderisch für die Anleger zu halten und zu verwalten. Zu diesem Zweck ist sie berechtigt, eine fremdnützige Erhöhung der jeweiligen Kommanditeinlage zugunsten von Anlegern, die sich mittelbar als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligen wollen, vorzunehmen.

In ihrer Eigenschaft als Gesellschafterin der Fondsgesellschaft stünden der Treuhandkommanditistin grundsätzlich auch Auszahlungsansprüche, Stimm-, Informations- und Kontrollrechte zu; diese hat sie jedoch an die Treugeber abgetreten bzw. ihnen zur Ausübung überlassen.

Soweit der Treugeber von seiner Bevollmächtigung, seine mitglied-schaftlichen Rechte auszuüben, keinen Gebrauch macht, wird die Treuhandkommanditistin diese Rechte nach seinen Weisungen, im Übrigen nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse des Treugebers ausüben (§ 4 Abs. 3 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages).

6.4 Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung

Die Treuhandkommanditistin erhält eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,24 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals (Initialvergütung). Diese Initialvergütung wird jeweils unmittelbar nach Einzahlung der Einlage durch einen Anleger und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

Für die laufende Anlegerverwaltung zahlt die Gesellschaft der Treuhandkommanditistin ab dem Zeitpunkt der Fondsschließung eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,125 % des Nettoinventarwertes der Gesellschaft (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer), und maximal bis zu 0,15 % der Bemessungsgrundlage (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die laufende Vergütung für die Treuhandkommanditistin wird erst nach der Fondsschließung erhoben.

Bei einem angestrebten Emissionskapital in Höhe von EUR 50.000.000 beträgt damit der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütungen der Treuhand-

kommanditistin bei einem **prognosegemäßen** Verlauf über die geplante Fondslaufzeit EUR 546.000 (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

7 ANLEGER

7.1 Profil des typischen Anlegers

Das Investmentvermögen eignet sich für Anleger, die – auch vor dem Hintergrund ihrer persönlichen Vermögensverhältnisse – bereit sind, eine langfristige Beteiligung einzugehen. Die Fondsgesellschaft hat eine Laufzeit von sechs Jahren nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2031 („**Grundlaufzeit**“). Die Fondsgesellschaft tritt ohne weitere Beschlussfassung in Liquidation, wenn sie durch Zeitablauf endet, es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der in § 23 des Gesellschaftsvertrags hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig um insgesamt bis zu drei Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u. a., dass

- » die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist;
- » der erwartete Verkaufserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist;
- » die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen; oder
- » andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft eine Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden innerhalb eines Zeitraumes von bis zu drei Jahren ab Beginn der Liquidation die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Anteile an den Zielfonds verwertet.

Die Beteiligung sollte entsprechend der individuellen Anlagestrategie dem Portfolio des Anlegers beigemischt werden. Das Invest-

mentvermögen ist nicht als alleinige Altersvorsorge, sondern höchstens zur Beimischung geeignet. Das Angebot richtet sich an Interessenten, die weder auf regelmäßige noch auf unregelmäßige Einkünfte aus einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft angewiesen sind, die keine Rückzahlung des Anlagebetrages in einer Summe zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten und die zudem die in diesem Verkaufsprospekt gemachten Angaben und Einschätzungen teilen und bereit sind, Unsicherheiten bezüglich der Entwicklung des Immobilienmarktes in Kauf zu nehmen. Das Investmentvermögen eignet sich für Anleger, die sich aller Chancen und Risiken einer unternehmerischen Beteiligung an einem AIF bewusst sind und die mit den wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Grundzügen eines solchen Investmentvermögens vertraut sind. Auf das Totalverlustrisiko im Abschnitt „Risiken“ wird hingewiesen.

Grundsätzlich sind von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft natürliche und juristische Personen, Gesellschaften sowie Gemeinschaften ausgeschlossen, welche die US-amerikanische Staatsangehörigkeit haben bzw. nach US-amerikanischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA ihren (Wohn-)Sitz haben und/oder Inhaber einer Greencard sind bzw. über einen ähnlichen Status verfügen und/oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind. Gleiches gilt für die Staatsbürger der Länder bzw. juristische Personen mit Sitz in den Ländern Kanada, Japan und Australien.

7.2 Faire Behandlung der Anleger

Gleichbehandlungsgrundsatz

Die KVG ist gesetzlich verpflichtet, die Anleger fair zu behandeln. Die KVG wird nicht bestimmte Investmentvermögen oder Anleger der Investmentvermögen zulasten anderer bevorzugt behandeln; sie wird die von ihr verwalteten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung fair behandeln. Die Gleichbehandlung wird auf allen Ebenen der Verwaltung des Investmentvermögens sichergestellt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der KVG sind entsprechend ausgerichtet.

Jedem Anleger werden die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen gewährt. Es existieren keine Sonderrechte für bestimmte Anleger-

gruppen. Alle Anleger sind gleich gewichtet, es existieren keine Anteilsklassen. Ansprüche einzelner Anleger auf eine Vorzugsbehandlung bestehen nicht.

8 ANLAGEGEGENSTAND

8.1 Art der Vermögensgegenstände

Der AIF darf gem. § 1 der Anlagebedingungen folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- a) Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, und die Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 1 Nr. 3 KAGB erwerben dürfen;
- b) Bankguthaben gem. § 195 KAGB.

Gem. § 2 der Anlagebedingungen ist Ziel des AIF – mittelbar über die Zielfonds – der Erwerb, die Bebauung, die Vermietung und der Verkauf von in Deutschland belegenen Nahversorgungsimmobilien, die an Discounter oder Vollversorger als Ankermieter an freistehenden Standorten, in gemischt genutzten Immobilien oder in Nahversorgungszentren vermietet sind. Ankermieter bedeutet, dass zumindest eine Teilfläche von 800 m² gesamt vermietbarer Fläche des Immobilienobjektes an diesen vermietet sein muss.

Die Fondsgesellschaft muss mindestens 60 % des investierten Kapitals und darf bis zu 100 % des investierten Kapitals in Zielfonds mit den in § 2 Nummer 6 der Anlagebedingungen genannten Investitionskriterien investieren.

Die Fondsgesellschaft darf nicht mehr als 80 % des investierten Kapitals in Anteile eines Zielfonds investieren. Die Fondsgesellschaft darf nicht mehr als 80 % des investierten Kapitals in mehrere Zielfonds investieren, die identische Anlagestrategien verfolgen.

Bis zu 40 % des investierten Kapitals kann in Bankguthaben nach § 195 KAGB gehalten werden.

Finanzinstrumente, die nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i.V.m. Art. 88 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 in Verwahrung genommen werden können, dürfen nicht erworben werden.

8.2 Konkrete Anlageobjekte

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der AIF noch keine Anteile an Zielfonds erworben.

Zielfonds werden geschlossene inländische Spezial-AIF im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sein, die von der KVG als Sondervermögen verwaltet werden. Die Zielfonds unterliegen deutschem Recht und insbesondere den Bestimmungen des KAGB und den für sie geltenden Anlagebedingungen. Die KVG wird für die Zielfonds die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger des Zielfonds – der Fondsgesellschaft – mit der gebotenen Sachkenntnis, Redlichkeit, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit erwerben und verwalten.

Die Anlagebedingungen der Zielfonds werden im Hinblick auf ihre Investitionen in Zielinvestitionen die im Abschnitt „Immobilienobjekte“, Seiten 20 f., dargestellten Grundsätze berücksichtigen, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der KVG der Zielfonds liegen werden. Neben den Tätigkeiten im Zusammenhang mit diesem Beteiligungsangebot werden die Zielfonds keine weiteren Geschäftstätigkeiten ausführen.

Zu den Verflechtungen siehe das Schaubild im Abschnitt „Fondsstruktur“ (Seite 70).

Es ist geplant, dass die Fondsgesellschaft die Zielfonds mit dem für die geplanten Investitionen erforderlichen Kapital ausstattet.

8.3 Immobilienobjekte

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Zielinvestitionen noch nicht fest. Die geplanten Investitio-

nen erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB. Der AIF muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein. Entsprechend ist der AIF zu Beginn der Investitionsphase noch nicht risikogemischt investiert. Die Anlagebedingungen der Zielfonds müssen im Hinblick auf ihre Investitionen in Zielinvestitionen folgende Grundsätze berücksichtigen, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der KVG der Zielfonds liegt:

Geografische Verteilung

Grundsätzlich kommen Standorte für Immobilienobjekte in allen deutschen Bundesländern in Betracht. Investitionen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland sind nicht zulässig.

Prognosegemäß werden voraussichtlich zwei Zielfonds aufgelegt, deren Anteile die Fondsgesellschaft erwerben soll. Bei den Zielfonds ist folgende geografische Aufteilung der Immobilienobjekte geplant:

Ein Zielfonds („**Zielfonds Süd**“) soll ausschließlich in Standorte in südlichen Bundesländern investieren. Dies sind die Bundesländer Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Thüringen und Sachsen („**Zielinvestitionen Süd**“).

Ein anderer Zielfonds („**Zielfonds Nord**“) soll hingegen ausschließlich in Standorte in nördlichen Bundesländern investieren. Dies sind die Bundesländer Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein („**Zielinvestitionen Nord**“).

Großflächiger Einzelhandel mit Schwerpunkt Nahversorgung

Investiert wird in großflächigen Einzelhandel (Schwerpunkt: Nahversorgung) mit vermietbaren Gesamtflächen ab 800 m² investieren. Der Anteil der Einzelhandelsnutzung am Gesamtobjekt wird nicht unter 70 % der jeweiligen Gesamtmietfläche liegen.

Mietvertrag mit Lebensmittelmärkten/Discountern/Vollversorgern

Investiert wird in Immobilienobjekte mit abgeschlossenen Mietverträgen mit einem Lebensmittelmarkt, Discounter oder Vollversorger als Ankermieter.

Im Falle von neu erbauten Immobilienobjekten kann es sich auch um Objekte handeln, die noch im Bau befindlich sind oder mit deren Bau in Kürze (d.h. innerhalb eines Zeitraumes von zwölf Monaten ab Kaufvertragsschluss) begonnen wird. In diesen Fällen muss das Baurecht gesichert sein oder die Baugenehmigung vorliegen und der Projektentwickler/Verkäufer muss von angemessener Bonität (d.h. es dürfen keine Informationen über mögliche Zahlungsschwierigkeiten bekannt sein) sein. Projektentwicklungsrisiken werden in diesen Fällen nicht übernommen, Kaufpreisfälligkeit ist in diesen Fällen erst mit vollständiger Fertigstellung und im Wesentlichen mängelfreier Abnahme durch die KVG des Zielfonds und den Mieter gegeben. Von einer „im Wesentlichen mängelfreien Abnahme“ ist immer dann auszugehen, wenn der Mieter (im Fall von mehreren Mietern alle Mieter) sich bereit erklärt hat die Immobilie zu beziehen und die volle Miete zu zahlen.

8.4 Der Investitionsprozess

Im Rahmen des Investitionsprozesses auf Ebene der Zielfonds erfolgt eine Vorbereitung und Durchführung von Investitionen in Immobilienobjekte nach Maßgabe der vorgenannten Investitionskriterien.

Der Investitionsprozess soll sich grundsätzlich wie folgt gestalten:

Auswahlphase

In der Auswahlphase erfolgt zunächst eine Marktsichtung und eine Identifizierung von geeigneten Immobilienobjekten. Sodann werden eine Vorprüfung, Begehung sowie die Vorverhandlung mit den Verkäufern durchgeführt. Die Auswahlphase und die nachfolgende Due Diligence Phase können sich dabei überschneiden.

Due-Diligence-Phase

In der Due-Diligence-Phase werden die potenziellen Investitionsobjekte kaufmännisch, rechtlich, steuerlich, technisch und unter Umweltgesichtspunkten geprüft und analysiert. Hierbei werden ggf. Berater und Sachverständige hinzugezogen.

Im Rahmen der kaufmännischen Due Diligence wird eine Mikro- und Makro-Standortanalyse unter Berücksichtigung vielfacher Faktoren, wie z. B. Kaufkraft, Arbeitslosenquote, Prognose zur Entwicklung der Bevölkerungsstruktur, Infrastruktur, Verkehrs-

anbindung, Einzugsgebiet- und Konkurrenzsituation unter Zuhilfenahme von Daten spezialisierter Marktforschungsinstitute erstellt.

Die technische Due Diligence umfasst insbesondere eine Bestandsaufnahme der zum Erwerb vorgesehenen Investitionsobjekte mit einem ausführlichen technischen Zustandsbericht und ggf. einem Mängelbericht mit Kostenschätzung zur Mängelbeseitigung. Des Weiteren erfolgen die technische Überprüfung der Erschließungssituation, die Ermittlung der voraussichtlich nicht umlagefähigen Betriebs- und Instandhaltungskosten, sowie die Untersuchung eventueller Altlastenrisiken. Bei zum Zeitpunkt des Erwerbs noch nicht vollständig fertig gestellten Investitionsobjekten erfolgt zusätzlich die Abnahme des Bauwerkes nach Fertigstellung, die Verfolgung von möglichen Gewährleistungsansprüchen gegen die Verkäufer, die regelmäßige Inspektion der Immobilienobjekte während der Laufzeit zur Identifizierung möglicher Bauwerksmängel und die Verfolgung der Mängelbeseitigung.

Im Rahmen der rechtlichen Due Diligence erfolgt eine Überprüfung sämtlicher zu den vorgesehenen Investitionsobjekten bestehenden Genehmigungen und Verträge, insbesondere der Mietverträge, der rechtlichen Qualifizierung der Erschließungssituation, eine Überprüfung ggf. vorhandener Lasten und Beschränkungen auf mögliche Wertminderungen und Veräußerungsbeschränkungen, eine Prüfung ggf. vorhandener Rechte Dritter und die rechtliche Begleitung des Erwerbs der Investitionsprojekte. Sofern die Investitionsobjekte von einer Gesellschaft gehalten werden und erwogen wird, die Gesellschaft zu erwerben, wird sich die Due Diligence auch auf die rechtliche und kaufmännische Situation der Gesellschaft beziehen. Die rechtliche Due Diligence wird – wie jegliche anderweitige rechtliche Beratung – ausschließlich durch fachlich qualifizierte Berater ausgeführt.

Prüfungsphase

Die Immobilienobjekte werden ggf. unter Hinzuziehung externer Berater geprüft. Zudem wird die Objektstrategie eingeschätzt und die ordnungsgemäße Durchführung der Due Diligence bestätigt. Hierzu kann u. a. auch ein Wertgutachten durch einen unabhängigen fachkundigen Berater bzw. Gutachter eingeholt werden.

Entscheidungsphase

Unter Berücksichtigung der Meinung von unter Umständen einge-

schalteten externen Beratern, der Entscheidungsempfehlungen sowie der Sichtung der Ergebnisse der Due Diligence wird von der KVG der Zielfonds über den Ankauf für Rechnung des jeweiligen Zielfonds entschieden.

Vor der Investition in einen Vermögensgegenstand im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Nr. 6 KAGB ist der Wert der Gesellschaft im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB bzw. des geschlossenen AIF im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB

- a) durch
 - » einen externen Bewerter, der die Anforderungen nach § 216 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und S. 2, Abs. 2 bis 5 KAGB erfüllt, wenn der Wert des Vermögensgegenstandes EUR 50 Millionen nicht übersteigt, oder
 - » zwei externe, voneinander unabhängige Bewerter, die die Anforderungen nach § 216 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und S. 2, Abs. 2 bis 5 KAGB erfüllen und die die Bewertung des Vermögensgegenstandes unabhängig voneinander vornehmen, zu ermitteln, wobei
- b) der externe Bewerter im Sinne von Nr. 1 Buchstabe a) oder die externen Bewerter im Sinne von Nr. 1 Buchstabe b) nicht zugleich die jährliche Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 272 KAGB durchführt oder durchführen.

§ 250 Abs. 2 KAGB gilt entsprechend. Bei der Bewertung ist von dem letzten mit Bestätigungsvermerk eines Abschlussprüfers versehenen Jahresabschluss der Gesellschaft im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB bzw. des geschlossenen Spezial-AIF im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB oder, wenn der Jahresabschluss mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag liegt, von den Vermögenswerten und Verbindlichkeiten der Gesellschaft im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB bzw. des geschlossenen Spezial-AIF im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB auszugehen, die in einer vom Abschlussprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung nachgewiesen sind.

Umsetzungsphase

Nach erfolgter Entscheidung zu den Investitionen, werden die Kaufverträge verhandelt und abgeschlossen. Die Vertragsverhandlungen und Akquisitionen erfolgen immer im eigenen Namen der KVG und für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger des jeweiligen Zielfonds.

Die KVG des Zielfonds entscheidet unter Umständen im Anschluss an den Erwerb des Immobilienobjektes, mit einem Generalübernehmer einen Vertrag über die Baudurchführung („**Generalübernehmervertrag**“) von baulichen Veränderungen zu schließen. Entsprechend diesem Vertrag wird der Generalübernehmer an dem erworbenen Immobilienobjekt bauliche Veränderungen nach den in dem Generalübernehmervertrag enthaltenen Vorgaben auf eigene Rechnung bis spätestens zu dem in dem jeweiligen Generalübernehmervertrag vereinbarten Fertigstellungstermin, vornehmen.

9 WIRTSCHAFTLICHE ANGABEN

9.1 Investitions- und Finanzierungsplan

Die Fondsgesellschaft plant, Anteile an den Zielfonds zu erwerben (zu weiteren Details siehe Abschnitt „Konkrete Anlageobjekte“ (Seite 20) und so die Zielfonds mit dem für die geplanten Investitionen erforderlichen Kapital auszustatten. Die KVG der Zielfonds wird die Immobilieninvestitionen im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger der Zielfonds tätigen. Zusätzlich wird die KVG der Zielfonds ggf. zum Erwerb der Einzelhandelsimmobilien (Schwerpunkt Nahversorgungsimmobilien) sowie zur Finanzierung wertsteigernder bzw. werterhaltender Maßnahmen an den Immobilienobjekten langfristige Darlehen aufnehmen. Die Fondsgesellschaft selbst wird keine Fremdfinanzierungen – weder eine Zwischen- noch eine Endfinanzierung – abschließen.

Der Investitions- und Finanzierungsplan (konsolidierte Darstellung aus Fondsgesellschaft und Zielfonds) geht modellhaft 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 tatsächlichen Emissionskapitals richtet. Dies gilt insbesondere dann, wenn die KVG von ihrem Recht, das Maximale Platzierungsvolumen auf bis zu EUR 200.000.000 (zuzüglich Agio) zu erhöhen, Gebrauch macht.

Investitions- und Finanzierungsplan (konsolidierte Darstellung) (Prognose)

	Finanzierung (konsolidierte Darstellung)	EUR	in % vom EK (inkl. Agio)	in % vom Gesamtinvestitionsvolumen
1	HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH	1.000	0,00 %	0,00 %
2	Gründungskommanditistin	48.000	0,09 %	0,05 %
3	Treuhandkommanditistin	1.000	0,00 %	0,00 %
4	Einlagen der Anleger	50.000.000	95,15 %	52,63 %
5	Kommanditkapital (ohne Agio)	50.050.000	95,24 %	52,68 %
6	Agio der Anleger	2.500.000	4,76 %	2,63 %
7	Gesamt-Eigenkapital (inkl. Agio)	52.550.000	100 %	55,32 %
8	Fremdkapital – Darlehen – Zielfonds	42.450.000	80,78 %	44,68 %
9	Gesamtfinanzierung (inkl. Agio)	95.000.000	180,78 %	100,00 %
	Fondsbezogene Kosten	EUR	in % vom EK (inkl. Agio)	in % vom Gesamtinvestitionsvolumen
10	Initialkosten	3.690.300	7,02 %	3,88 %
	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 %
11	Ausgabeaufschlag (Agio)	2.500.000	4,76 %	2,63 %
	Investitionen und Kosten auf Ebene der Zielfonds	EUR	in % vom EK (inkl. Agio)	in % vom Gesamtinvestitionsvolumen
12	Objektbezogene Investitionen – Gesamt	87.809.700	167,10 %	92,43 %
	a) Anschaffungskosten für die Immobilienobjekte	78.753.094	149,86 %	82,90 %
	b) Allgemeine Nebenkosten des Erwerbs	4.725.186	8,99 %	4,97 %
	c) Due Diligence (Objektprüfung)	393.765	0,75 %	0,41 %
	d) Maklerprovision	787.531	1,50 %	0,83 %
	e) Ankaufsvergütung KVG	196.883	0,37 %	0,21 %
	f) Ankaufsvergütung Habona Invest Asset Management GmbH	2.559.476	4,87 %	2,69 %
	g) Finanzierungsgebühren	393.765	0,75 %	0,41 %
	Liquiditätsreserve (konsolidierte Darstellung)			
13	Liquiditätsreserve – Gesamt	1.000.000	1,90 %	1,05 %
14	a) Liquiditätsreserve (Fondsgesellschaft)	750.000	1,43 %	0,79 %
15	b) Liquiditätsreserve (Zielfonds)	250.000	0,48 %	0,26 %
16	Summe Investitionen und Kosten und Liquiditätsreserve	88.809.700	169,00 %	93,48 %
17	Gesamtinvestitionsvolumen	95.000.000	180,78 %	100,00 %

„EK“ bedeutet: Kommanditkapital in Höhe von EUR 50.050.000 zzgl. EUR 2.500.000 Agio; „Gesamtinvestitionsvolumen“ bedeutet EUR 95.000.000. Rechnerische Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

Erläuterungen zum Investitions- und Finanzierungsplan

Finanzierung

Eigenkapital

Der Investitions- und Finanzierungsplan bezieht sich auf das geplante Gesamt-Eigenkapital (inkl. Agio) von EUR 52.550.000. Die Finanzierung soll plangemäß in Höhe von EUR 50.000.000 durch Eigenkapital der Fondsgesellschaft erfolgen. Die Höhe des gezeichneten Kapitals beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung EUR 50.000. Darüber hinaus wird ein Agio in Höhe von bis zu 5 % bezogen auf den gezeichneten Kapitalanteil erhoben.

Fremdkapital

Auf Ebene der Fondsgesellschaft ist eine Aufnahme von Fremdkapital konzeptionell nicht vorgesehen, jedoch gemäß § 3 Nummer 2 Anlagebedingungen bis zu maximal 60 % des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände generell möglich.

Auf Ebene der Zielfonds ist insgesamt eine Fremdkapitalaufnahme in Höhe von EUR 42.450.000 vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind die Darlehen noch nicht aufgenommen. Falls die Finanzierungen nicht in dem geplanten Umfang von Banken zur Verfügung gestellt werden, würde das Gesamtinvestitionsvolumen entsprechend niedriger ausfallen.

Initialkosten

Eigenkapitalvermittlungsprovision

Die Fondsgesellschaft hat mit der Habona Invest Service GmbH als Auftragnehmerin und der AIF-KVG als Auftraggeberin einen Vertrag für die Vermittlung des Beteiligungskapitals abgeschlossen. Für diese Leistung erhält die Habona Invest Service GmbH eine Provision in Höhe von 6 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals – dies entspricht 5,71 % des Eigenkapitals inkl. Agio.

Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten des Finanzvertriebes

Für die Durchführung des platzierungsbegleitenden Marketings, der Vertriebskoordination und der Strukturkosten des Finanzvertriebes erhält die Habona Invest Service GmbH eine Vergütung in Höhe von 0,5 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals – dies entspricht 0,48 % des Eigenkapitals inkl. Agio.

Konzeption und Vertriebsunterstützung Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH erhält für die Konzeptionierung, die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und des Anlegermanagements des Fonds eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,64 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals ab In-Krafttreten des KVG-Bestellungsvertrages – dies entspricht 0,61 % des Eigenkapitals inkl. Agio.

Davon sind insbesondere folgende Positionen umfasst:

- » Unterstützung beim Vertrieb;
- » Vergütung für Konzeption und Prospektierung;
- » Erstattung verauslagter Rechts- und Steuerberatungskosten, Gutachten- und Gründungskosten;
- » Erstattung verauslagter Marketing- und Verwaltungskosten.

Treuhandkommanditistin

Die ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH übernimmt nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages gegenüber Anlegern, die sich direkt (Direktkommanditist) oder auch indirekt als Treugeber an der Fondsgesellschaft beteiligen, Betreuungs- und Verwaltungsleistungen. Für die Übernahme der Funktion als Treuhandkommanditistin sowie für die Betreuung und Verwaltung der Anleger erhält sie von der Fondsgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,24 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals – dies entspricht 0,23 % des Eigenkapitals inkl. Agio.

Ausgabeaufschlag (Agio)

Es wird ein Agio von bis zu 5 % auf den Anlagebetrag erhoben. Dieses Agio ist vom Anleger in einer Summe mit dem Anlagebetrag zu zahlen. Das Agio wird in voller Höhe an die Habona Invest Service GmbH als Abwicklungsgebühr ausgezahlt.

Investitionen und Kosten

Bei den nachfolgenden prognostizierten Kosten kann es zu Abweichungen kommen.

Anschaffungskosten für die Immobilienobjekte auf Ebene der Zielfonds:

- » Der Gesamtaufwand für den Erwerb und die Herstellung der Immobilienobjekte auf Ebene der Zielfonds soll prognosege-

mäß EUR 78.753.094 (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) betragen.

- » Der dieser Annahme zu Grunde liegende Ankaufsfaktor beträgt das 17-fache der Jahresnettokaltmiete.

Allgemeine Nebenkosten des Erwerbs

Die allgemeinen Nebenkosten des Erwerbs umfassen kalkulatorisch Notar- und Grundbuchkosten in Höhe von 1 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) sowie Grunderwerbsteuer in Höhe von durchschnittlich 5 % der Nettoankaufpreise der Immobilien.

Due Diligence (Objektprüfung)

In der Due-Diligence-Phase werden die potentiellen Investitionsobjekte kaufmännisch, rechtlich, steuerlich, technisch und unter Umweltgesichtspunkten geprüft und analysiert. Die Kosten für die Einbindung von technischen Gutachtern und sonstigen Beratern sowie für die im Rahmen des Ankaufprozesses notwendige Immobilienbewertung sind in Höhe von 0,5 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Nettoankaufpreise der Immobilien kalkuliert.

Maklerprovision

Die bei dem Erwerb der Immobilien möglicherweise anfallenden Maklergebühren sind durchschnittlich mit 1 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Nettoankaufpreise der Immobilien kalkuliert.

Transaktionsgebühren

Die KVG der Zielfonds wird die Habona Invest Asset Management GmbH für Rechnung der Zielfonds damit beauftragen, im Rahmen der Auswahlphase potentielle Immobilien zu identifizieren, die die KVG der Zielfonds für Rechnung der Zielfonds erwerben kann. Für diese Tätigkeit erhält die Habona Invest Asset Management GmbH eine Vergütung in Höhe von 3,25 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Nettoankaufpreise der Immobilien.

Darüber hinaus erhält die KVG der Zielfonds Transaktionsgebühren in Höhe von 0,25 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Nettoankaufpreise der Immobilien.

Finanzierungsgebühren

Die Zielfonds werden zur Finanzierung des Investitionsvorhabens Darlehen aufnehmen. Die dabei anfallenden Bankbearbeitungsgebühren sind mit 0,93 % (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Kreditvolumens kalkuliert.

Liquiditätsreserve

Bei der Fondsgesellschaft werden voraussichtlich EUR 750.000 zum Aufbau einer Liquiditätsreserve verwendet. Bei den Zielfonds werden voraussichtlich EUR 250.000 als Liquiditätsreserve verwendet.

9.2 Sensitivitätsanalyse – Prognose

Mit nachfolgendem Abschnitt soll dem Anleger beispielhaft verdeutlicht werden, zu welchen Abweichungen von den diesem Verkaufsprospekt zugrundeliegenden Prognoserechnungen die Veränderung einzelner und/oder mehrerer wesentlicher Parameter führen kann und welche Auswirkungen dies auf die Entwicklung des AIF hat.

Die **prognostizierten** Ergebnisse unterliegen verschiedenen Annahmen. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine Anteile an den Zielfonds erworben und auch noch keine konkreten Investitionen durch die Zielfonds getätigt wurden, sind die Prognosen mit einem erhöhten Maß an Unwägbarkeiten behaftet. Hinzu kommen noch nicht absehbare Auswirkungen insbesondere des Russland-/Ukraine-Konflikts auf die weiteren Entwicklungen des Finanz- und Immobilienmarktes. 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 gegenseitig 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.

9.2.1 Angenommene Ankaufpreise für zukünftige Investitionen auf Ebene der Zielfonds

Für die zu erwerbenden Immobilien sind die Kaufpreise noch nicht bekannt. In der Kalkulation wird mit einem durchschnittlichen Kaufpreisfaktor in Höhe des ca. 17-fachen der Jahresnettokaltmiete gerechnet. Einzelne Kaufpreise können hiervon abweichen.

Bei dem nachfolgend dargestellten Szenario wird im positiven Fall

davon ausgegangen, dass der Kaufpreis der zu erwerbenden Immobilien das 16-fache der Jahresnettokaltniete beträgt. Im negativen Szenario erfolgt die Kaufpreisfindung auf Basis eines Kaufpreiskoeffizienten des 18-fachen der Jahresnettokaltniete, wodurch sich höhere Kaufpreise für die noch zu erwerbenden Immobilien ergeben.

Bei den gleichen wirtschaftlichen Entwicklungen und Veräußerungsszenarien wie angenommen, ergeben sich nachstehende Auswirkungen auf die Auszahlungen des AIF auf Anlegerebene.

	Ankaufsfaktor	Gesamtmittelrückfluss*
Positive Abweichung von der Prognose	16,00 x	134,5 %
Prognose	17,00 x	127,0 %
Negative Abweichung von der Prognose	18,00 x	116,2 %

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

9.2.2 Angenommene Mietentwicklung

Die Mieteinnahmen der Zielfonds können im Hinblick auf die in den Mietverträgen vereinbarte Wertsicherungsklausel bei einer Änderung des Lebenshaltungindexes angepasst werden. Die Mietänderung erfolgt dabei stets sprunghaft auf Basis der in den Mietverträgen vereinbarten Regelungen zur Anpassung der Miete. Es wurde eine jährliche Veränderung des Lebenshaltungindexes von 3,00 % p.a. prognostiziert.

Im nachfolgenden Szenario wurden Veränderungen des Lebenshaltungindexes variiert und die Auswirkungen auf die Mietanpassung bei Veränderungen von 4,50 % und von 1,50 % dargestellt.

	Veränderung Lebenshaltungindex	Gesamtmittelrückfluss*
Positive Abweichung von der Prognose	4,50 %	133,7 %
Prognose	3,00 %	127,0 %
Negative Abweichung von der Prognose	1,50 %	116,9 %

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

9.2.3 Angenommene Darlehenszinsen

Die Darlehenszinsen der Zielfonds sind mit 4,00 % p.a. kalkuliert. Im positiven Szenario wird dargestellt, welche Auswirkung durchschnittliche Zinsen, die 50 Basispunkte unter den kalkulierten Zinsen liegen, auf die Auszahlungen haben würden. In der negativen Darstellung liegen die durchschnittlichen Zinsen um 50 Basispunkte über den kalkulierten Zinsen und beeinträchtigen entsprechend die Auszahlungen.

	Darlehenszinsen	Gesamtmittelrückfluss*
Positive Abweichung von der Prognose	3,50 %	128,7 %
Prognose	4,00 %	127,0 %
Negative Abweichung von der Prognose	4,50 %	124,5 %

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

Zu den Zinskonditionen der bereits abgeschlossenen Darlehensverträge vgl. Abschnitt „Einsatz von Leverage/Konditionen, Fälligkeiten und verbindliche Zusagen von Fremdmitteln“ (Seite 28).

9.2.4 Angenommene Verkaufspreise

Bei der angenommenen Veräußerung der Immobilien der Zielfonds im Jahr 2031 wurde in der Basisannahme unterstellt, dass die Immobilien zu einem durchschnittlichen Verkaufsfaktor in Höhe des ca. 18,5-fachen der dann zu erwartenden Jahresnettokaltniete veräußert werden. Bei dem nachfolgend dargestellten Szenario wird im positiven Fall davon ausgegangen, dass der Verkaufspreis das 19,5-fache der Jahresnettokaltniete beträgt. Im negativen Szenario erfolgt die Kaufpreisfindung auf Basis eines Kaufpreiskoeffizienten von 17,5-fach bezogen auf die Jahresnettokaltniete.

	Verkaufsfaktor	Gesamtmittelrückfluss*
Positive Abweichung von der Prognose	19,50 x	131,8 %
Prognose	18,50 x	127,0 %
Negative Abweichung von der Prognose	17,50 x	119,3 %

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

9.3 Leverage (Fremdfinanzierung)

9.3.1 Zulässigkeit von Kreditaufnahmen

Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals 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, aufgenommen werden, sofern die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die vorstehende Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

9.3.2 Einsatz von Leverage/Konditionen, Fälligkeiten und verbindliche Zusagen von Fremdmitteln

Auf Ebene der Fondsgesellschaft werden keine Fremdmittel aufgenommen.

Für den Erwerb der Immobilienobjekte sowie zur Finanzierung wertsteigernder bzw. werterhaltender Maßnahmen an den Immobilienobjekten sind auf Ebene der Zielfonds durch die KVG der Zielfonds langfristige Fremdfinanzierungen in Höhe von maximal 60 % des Verkehrswertes der im Zielfonds befindlichen Vermögensgegenstände vorgesehen. Die Darlehen, die marktübliche Zinsen vorsehen, können im Zuge des Ankaufprozesses für Einzelobjekte, für Teilportfolios oder durch Abruf einzelner Tranchen aufgrund eines Rahmendarlehens aufgenommen werden.

Zur Berechnung des Fremdfinanzierungsanteils der Gesellschaft („Leverage“), wird sowohl die sogenannte Bruttomethode (ohne Verrechnung von Absicherungsgeschäften) als auch die sogenannte Commitmentmethode (mit Verrechnung von Absicherungsgeschäften) angewendet. Die Fondsgeschäftsführung erwartet, dass das nach der Bruttomethode berechnete Risiko der Gesellschaft ihren Nettoinventarwert um maximal das 3-fache und das nach der Commitmentmethode berechnete Risiko der Gesellschaft ihren Nettoinventarwert das 3-fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Langfristige Finanzierung

Prognosegemäß werden auf Ebene der Zielfonds langfristige

Fremdfinanzierungen in Höhe von 48,34 % des Gesamtinvestitionsvolumens der Zielfonds (= 44,68 % des Gesamtinvestitionsvolumens des AIF) – also insgesamt EUR 42.450.000 – aufgenommen. Die Darlehen können im Zuge des Ankaufprozesses sowie im Zuge von Umbauten und Renovierungen für Einzelobjekte, für Teilportfolios oder durch Abruf einzelner Tranchen aufgrund eines Rahmendarlehens aufgenommen werden.

Darlehensgeber können sowohl regionale, überregionale als auch internationale Kreditinstitute sein. Die Konditionen der Fremdfinanzierung müssen marktüblich sein. Unter verschiedenen Angeboten wird das wirtschaftlich attraktivste gewählt.

Die Prognoserechnung geht von einem durchschnittlichen Zinssatz von 4,00 % p.a. und von einem endfälligen Darlehen aus.

9.3.3 Handhabung von Sicherheiten

Der AIF darf gem. § 3 Nummer 2 der Anlagebedingungen die in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände (Anteile an geschlossenen inländischen Spezial-AIF und Bankguthaben) belasten bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögenswerte beziehen, sofern dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und wenn die Verwahrstelle diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals 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, nicht überschreiten. Der AIF darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Die vorstehende Grenze für die Belastung gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Auf Ebene des AIF ist keine Fremdfinanzierung vorgesehen. Auf Ebene der Zielfonds soll eine Besicherung der Immobilienobjekte der Zielfonds durch Grundschulden erfolgen.

Die sich aus der Handhabung von Sicherheiten auf Ebene der Zielfonds ergebenden Risiken ergeben sich aus dem Abschnitt „Fremdfinanzierungsrisiken in Bezug auf das Immobilienportfolio auf Ebene der Zielfonds“ (Seiten 38 f.).

10 VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

10.1 Anlageziele des Investmentvermögens

Anlageziele des Investmentvermögens sind die Generierung von stetigen Erträgen in Form von Ausschüttungen aus den Beteiligungen an den Zielfonds bei einer gleichzeitigen Wertsteigerung, mindestens jedoch einem Werterhalt der zugrundeliegenden Immobilien (finanzielles Anlageziel).

10.2 Anlagestrategie und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie des Investmentvermögens besteht in einer mittelbaren Beteiligung an Immobilieninvestitionen im Bereich des Einzelhandels. Zu diesem Zweck wird die Fondsgesellschaft Anteile an den Zielfonds halten.

Die Anlage erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB in Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 der Anlagebedingungen (Anteile an Zielfonds). Neben der Beteiligung an den Zielfonds sind auf Ebene der Fondsgesellschaft keine weiteren Investments, insbesondere keine weiteren Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, vorgesehen.

Die Anlagepolitik des Investmentvermögens besteht darin, die Mittel, die die Fondsgesellschaft durch die Zahlung auf die Kommanditanteile erhält, für den Erwerb von Anteilen an den Zielfonds und damit mittelbar für Immobilieninvestitionen im Bereich des Einzelhandels zu verwenden. Daneben wird die Fondsgesellschaft die von den Kommanditisten eingezahlten Mittel zur Deckung der in Abschnitt „Investitions- und Finanzierungsplan“ (Seiten 24 ff.) genannten Aufwendungen und Kosten sowie zur Bildung einer Liquiditätsreserve verwenden.

10.3 Wesentliche Merkmale der für das Investmentvermögen durch den AIF erwerbbaaren Anteile, Anlagegrundsätze und -grenzen sowie Sitz der Zielfonds

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwirbt für die Fondsgesellschaft Anteile an anderen Investmentvermögen (Zielfonds). Dabei darf nicht mehr als 80 % des investierten Kapitals in Anteile eines Zielfonds investiert werden. Die Fondsgesellschaft darf

ferner nicht mehr als 80 % des investierten Kapitals in mehrere Zielfonds investieren, die identische Anlagestrategien verfolgen.

Wesentliche Merkmale Zielfonds

Zielfonds werden geschlossene inländische Spezial-AIF im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB, die von der KVG als Sondervermögen verwaltet werden. Die Zielfonds unterliegen deutschem Recht und insbesondere den Bestimmungen des KAGB und den für sie geltenden Anlagebedingungen. Es ist vorgesehen, dass die Fondsgesellschaft einziger Anleger der Zielfonds wird. Die KVG wird für die Zielfonds die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger des Zielfonds – der Fondsgesellschaft – mit der gebotenen Sachkenntnis, Redlichkeit, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit erwerben und verwalten.

Anlagegrundsätze und -grenzen der Zielfonds

Die Anlagebedingungen der Zielfonds („**Anlagebedingungen Zielfonds**“) werden als Investitionsgegenstand den Erwerb, die Bebauung, die Vermietung und den Verkauf von in Deutschland belegenen Nahversorgungsimmobiliën, die an Discounter oder Vollversorger als Ankermieter an freistehenden Standorten, in gemischt genutzten Immobilien oder in Nahversorgungszentren vermietet sind, haben. Ankermieter bedeutet, dass zumindest eine Teilfläche von 800 m² gesamt vermietbarer Fläche des Immobilienobjektes an diesen vermietet sein muss.

Prognosegemäß werden voraussichtlich zwei Zielfonds aufgelegt. Bei den Zielfonds ist folgende geografische Aufteilung der Immobilienobjekte geplant:

Der Zielfonds Süd soll ausschließlich in Standorte in südlichen Bundesländern investieren (Zielinvestitionen Süd). Dies sind die Bundesländer Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Thüringen und Sachsen.

Der Zielfonds Nord soll hingegen ausschließlich in Standorte in nördlichen Bundesländern investieren (Zielinvestitionen Nord). Dies sind die Bundesländer Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein.

Sitz der Zielfonds

Der Sitz der KVG der Zielfonds ist Kapstadtring 8, 22297 Hamburg, Deutschland.

10.4 Änderungen von Anlagestrategie oder Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik ist konzeptionell nicht vorgesehen.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Die Treuhandkommanditistin darf ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch einen mittelbar beteiligten Anleger ausüben.

Weiterhin ist in diesem Fall einer Änderung der Anlagebedingungen erforderlich, dass die Verwahrstelle darüber informiert wurde und die BaFin über die Änderung unterrichtet wurde und diese genehmigt hat.

Sofern Änderungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft vereinbar sind und keine Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte bewirken, können die Anlagebedingungen von der KVG in Abstimmung mit der Fondsgeschäftsführung geändert werden.

Die Änderungen der Anlagebedingungen werden im Bundesanzeiger sowie in den in diesem Verkaufsprospekt bezeichneten Informationsmedien veröffentlicht. Die Änderungen der Anlagebedingungen treten frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

10.5 Techniken und Instrumente, von denen bei der Verwaltung des Fonds Gebrauch gemacht werden kann

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, gehören das Portfoliomanagement (Assetmanagement) und das Risikomanagement der KVG sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung.

Gem. § 4 der Anlagebedingungen dürfen keine Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, getätigt werden.

Betreffend die mit den Vermögensgegenständen, Techniken und Instrumenten verbundenen Risiken, Interessenkonflikte und Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens wird auf den Abschnitt „Risiken“ (Seiten 33 ff.) verwiesen.

10.6 Bewertung

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil erfolgt mindestens einmal jährlich. Die Bewertung und Berechnung ist auch dann durchzuführen, wenn die Vermögenswerte des AIF erhöht oder herabgesetzt werden.

10.6.1 Bewertung der Anteile an den Zielfonds

Für Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in den regulierten Markt oder Freiverkehr einer Börse einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden die Verkehrswerte zugrunde gelegt, die sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ergeben.

10.6.2 Bewertung der Immobilienobjekte auf Ebene der Zielfonds

Für die Bewertung der Immobilienobjekte auf Ebene der Zielfonds, das Bewertungsverfahren und die Bewerter gelten die §§ 168, 169 und 216 KAGB entsprechend. Darüber hinaus gelten die Art. 67-73 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der EU-Kommission (Level 2-Verordnung) sowie die Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und die von der KVG nach § 169 Abs. 1 KAGB erstellte Interne Bewertungsrichtlinie.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt durch einen externen Bewerter. Der Bewerter steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest.

Die Ermittlung des Marktwertes/Verkehrswertes wird entsprechend der jeweils geltenden Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) durchgeführt. Das

Bewertungsverfahren nach ImmoWertV soll, begründet durch die Ausrichtung des Fonds auf Ertragsobjekte, üblicherweise im Ertragswertverfahren (§§ 17 ff. ImmoWertV) erfolgen. Es obliegt dem Bewerter, zu entscheiden, ob das allgemeine Ertragswertverfahren oder das vereinfachte Ertragswertverfahren anzuwenden ist.

Der Bewerter wird im Rahmen der Wertermittlung und des Wertermittlungsberichtes (Gutachten) die Wahl hinreichend begründen und darlegen. Da die Wertermittlung nach ImmoWertV hinreichend im Text der Verordnung dargelegt ist, wird auf eine detaillierte textliche Wiederholung verzichtet und auf die Verordnung verwiesen.

10.6.3 Bewertung von Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt.

Die Bewertung der Vermögenswerte und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil sind gegenüber den Anlegern offenzulegen. Eine Offenlegung hat nach jeder Bewertung der Vermögenswerte und Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil zu erfolgen.

Der Gesamtwert des Investmentvermögens selbst wird gem. § 168 Abs. 1 KAGB auf Grund der Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt. Der für die Anleger maßgebliche Nettoinventarwert ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Investmentvermögens durch die Zahl der ausgegebenen Anteile.

10.7 Liquiditätsmanagement des Fonds

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem für den Fonds und hat für diesen schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des Fonds zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Fonds mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des Fonds deckt. Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

» Das Liquiditätsprofil der Anlagen des Fonds wird zu einem Liquiditätsprofil des Investmentvermögens zusammengefasst und den potentiell bestehenden Verbindlichkeiten insbeson-

dere der den Anlegern gewährten Rückgaberechten gegenübergestellt.

- » Die Kapitalverwaltungsgesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Fonds oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest.
- » Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat für den Fonds adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren bei einer Überschreitung oder möglichen Überschreitung der Limits festgelegt. Dies kann auch dazu führen, dass eine dauerhafte Liquiditätsquote in Investmentvermögen gehalten werden muss.
- » Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditätsrisikolimits und den zu erwarteten Nettomittelveränderungen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds bewerten kann. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen z. B. in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten und Marktentwicklungen einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögenswerte im Fonds sowie in Anzahl und Umfang atypische Verlangen auf Anteilrücknahmen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Besicherungsanforderungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Fonds in einer der Art des Fonds angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Weiterhin verfügt die Kapitalverwaltungsgesellschaft über angemessene Verfahren zur Liquiditätssteuerung, die insbesondere Warn- und Rückführungslimits im Hinblick auf die Liquiditätsquote und Stresstests beinhalten.

Die vorgenannten Regelungen zum Liquiditäts- bzw. Risikomanagement werden in der Regel jährlich überprüft und entsprechend aktualisiert.

Eine Rücknahme der Anteile durch den AIF ist grundsätzlich nicht möglich.

10.8 Interessenkonflikte

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände vor, die Interessenkonflikte begründen können und die mit Risiken verbunden sind. Erläuterungen hierzu finden sich auf den Seiten 44 ff. im Abschnitt „Sonstige Risiken“ und auf den Seiten 66 ff. im Abschnitt „Angaben über die wesentlichen Beteiligten und Fondsstruktur“.

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die KVG unter anderem folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- » Bestehen einer Compliance-Abteilung, die auf die Einhaltung von Gesetzen und Regeln hinwirkt und der Interessenkonflikte gemeldet werden müssen,
- » Pflichten zur Offenlegung,
- » Organisatorische Maßnahmen wie die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen,

sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,

- » Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- » Einrichtung von Vergütungssystemen,
- » Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen,
- » Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. zur Veräußerung von Finanzinstrumenten,
- » Grundsätze zur Aufteilung von Teilausführungen,
- » Einrichten von Orderannahmezeiten (Cut-Off-Zeiten),
- » Grundsätze zur Stimmrechtsausübung,
- » Forward Pricing,
- » Mitwirkung im Compliance-Komitee der SIGNAL IDUNA Gruppe

10.9 Geschäfte mit Derivaten

Gem. § 4 der Anlagebedingungen dürfen keine Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, getätigt werden. Aus diesem Grunde entfallen die Pflichtangaben gem. § 165 Abs. 4 KAGB.

10.10 Erhöhte Volatilität

Das Investmentvermögen weist aufgrund der Tatsache, dass (mittelbare) Investitionen lediglich in Immobilien erfolgen keine erhöhte Volatilität auf. Aus diesem Grunde entfallen die Pflichtangaben gem. § 165 Abs. 5 KAGB.

10.11 Primebroker

Hinsichtlich des Investmentvermögens bestehen keine Vereinbarungen mit einem Primebroker. Aus diesem Grunde entfallen die Pflichtangaben gem. § 165 Abs. 7 KAGB.

11 RISIKEN

11.1 Risikoprofil des AIF

Bei der Beteiligung an dem AIF handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung an einer Gesellschaft, die für die Anleger mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung kann über die gesamte prognostizierte Laufzeit nicht vorhergesagt werden und steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Unvorhersehbare oder weitgehend durch den Markt beeinflusste, künftige Entwicklungen in wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Hinsicht können nicht antizipiert werden, so dass keine Gewähr für den Eintritt der mit der Investition verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele übernommen werden kann. Die Anleger haben keinen Anspruch auf Rückzahlung ihres eingesetzten Kapitals.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die bekannten und als wesentlich erachteten Risiken dar, die das Risikoprofil des AIF zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ergeben. Daneben können noch weitere heute nicht vorhersehbare Ereignisse oder Entwicklungen das Investmentvermögen negativ beeinflussen.

Die KVG ist verpflichtet, im Rahmen ihrer Melde- und Berichtspflichten die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Anleger über das aktuelle Risikoprofil bzw. über dessen wesentliche Änderungen zu informieren. Hierbei sind insbesondere das Markt-, das Kredit-, das Liquiditäts- und das Gegenpartierisiko sowie operationelle Risiken darzustellen.

Die nachfolgende Darstellung kann mögliche Risiken aus der individuellen Situation der einzelnen Anleger nicht berücksichtigen. Bezüglich der rechtlichen und steuerlichen Auswirkungen und der sonstigen Risiken aufgrund einer Beteiligung an der vorliegenden Vermögensanlage wird den Anlegern deshalb dringend empfohlen, individuellen Rat bei einem Rechtsanwalt und einem Steuerberater einzuholen.

Neben den nachfolgend genannten Risiken können heute nicht vorhersehbare Entwicklungen oder Ereignisse den AIF negativ beeinträchtigen.

11.2 Anlegergefährdende Risiken

11.2.1 Fremdfinanzierung der Beteiligung

Eine Fremdfinanzierung der Einlage ist nach diesem Beteiligungskonzept nicht vorgesehen und wird ausdrücklich nicht empfohlen.

Sofern Anleger dennoch zur Finanzierung des Anlagebetrages nebst Agio ein persönliches Darlehen aufnehmen, haften sie für die Rückzahlung von Tilgung und Zins unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Ein etwaiges Ausbleiben der erwarteten Auszahlungen der Fondsgesellschaft kann dazu führen, dass der Anleger nicht in der Lage ist, seinen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit einer derartigen individuellen Fremdfinanzierung bei Fälligkeit nachzukommen.

Auch aus steuerlichen Gründen könnte eine Fremdfinanzierung der Anlage negative Folgen haben, etwa wenn die Einkunftszielungsabsicht des Anlegers durch die Berücksichtigung der Zinszahlung nicht mehr gewährleistet ist. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass eine steuerliche Anerkennung und Nutzung der Verluste versagt wäre.

11.2.2 Platzierungsrisiko, Rückabwicklung

Es besteht das Risiko, dass das geplante Emissionskapital der Fondsgesellschaft nicht vollständig eingeworben wird. Für diesen Fall sieht der Gesellschaftsvertrag die Möglichkeit vor, dass die Geschäftsführende Kommanditistin bereits bei Erreichen eines geringeren Kommanditkapitals die Vollplatzierung erklären kann, wenn die Umsetzung des Investitionsplans langfristig durch die Erhöhung des Fremdkapitalanteils sichergestellt ist. Dies könnte zu einer höheren Beteiligung der Anleger am Vermögen der Fondsgesellschaft führen und könnte negative Auswirkungen auf das Ergebnis haben. Die Bedienung des zusätzlichen Fremdkapitals kann sich nachteilig auf die Liquiditätssituation der Fondsgesellschaft und auf die Auszahlungen an die Gesellschafter auswirken.

Sollte dies aufgrund eines verzögerten Platzierungsverlaufs nicht gelingen, besteht das Risiko, dass der AIF rückabgewickelt werden muss. Der Anleger hat keinen Anspruch auf die Rückzahlung

des eingesetzten Kapitals. Eine schadensfreie Rückabwicklung ist nicht gesichert. Eine Rückabwicklung könnte zum vollständigen Verlust des Anlagebetrags nebst Agio führen.

11.2.3 Eingeschränkte Fungibilität der Beteiligung, mittelfristige Investition

Bei den von Anlegern erworbenen Anteilen handelt es sich 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 ist daher dem Risiko ausgesetzt, während der Laufzeit der Beteiligung nicht frei über seine investierten Mittel verfügen zu können.

Daher sollte jeder Anleger eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft als illiquide ansehen. Somit ist die Anlage nicht empfehlenswert für Personen, die darauf angewiesen sind, sich kurzfristig von ihrer Beteiligung trennen zu können.

Der vorliegende AIF hat eine feste Haltedauer von maximal sechs Jahren ab Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2031 (Grundlaufzeit). Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter einmalig um insgesamt bis zu drei Jahre beschlossen werden. Während der (verlängerten) Grundlaufzeit ist keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit gegeben. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Fondsgeschäftsführung im Rahmen der Liquidation innerhalb eines Zeitraumes von bis zu drei Jahren ab Beginn der Liquidation die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Vermögenswerte verwerten wird.

Weder die Komplementärin, die Geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin noch die KVG sind verpflichtet, die Beteiligung an der Fondsgesellschaft zu erwerben.

Eine vorzeitige Veräußerung der Vermögensanlage kann sich äußerst schwierig gestalten und dürfte nur mit erheblichen finanziellen Einbußen für den Anleger umsetzbar sein, sofern ein Verkauf überhaupt durchführbar ist.

Selbst wenn es dem Anleger gelingt, seine Beteiligung an der Vermögensanlage vorzeitig zu veräußern, ist Folgendes zu beachten:

Nach dem Gesellschaftsvertrag ist die Übertragung von (entweder vom Direktkommanditisten oder indirekt vom Treugeber gehaltenen) Beteiligungen an der Fondsgesellschaft an einen Dritten, vorbehaltlich der Zustimmung der Geschäftsführende Kommanditistin, gestattet. Die Übertragung einer Beteiligung als Treugeber bedarf zusätzlich der Zustimmung der Treuhandkommanditistin.

Eine Übertragung von Kommanditanteilen oder Teilkommanditanteilen ist in den Fällen der Übertragung zur Erfüllung von Vermächtnissen und Teilungsanordnungen sowie bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen der Treuhandkommanditistin an Treugeber jederzeit möglich. Ansonsten ist sie allerdings grundsätzlich nur mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember eines Kalenderjahres zulässig. Daher besteht das Risiko, dass ein Anleger seine Beteiligung nicht jederzeit – sondern nur zum 31. Dezember eines Kalenderjahres – veräußern kann.

Zudem sind Anleger nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages nicht befugt, Teile ihrer direkt oder indirekt an der Fondsgesellschaft gehaltenen Beteiligungen zu übertragen, soweit durch eine teilweise Übertragung Anteile entstehen sollten, die nicht jeweils mindestens EUR 10.000 betragen und nicht durch 1.000 teilbar sind.

11.2.4 Haftung des Anlegers

Der Anleger beteiligt sich (direkt oder indirekt über die Treuhandkommanditistin) an einer Kommanditgesellschaft, die deutschem Recht unterliegt. Im Außenverhältnis haftet der Anleger als Kommanditist gem. §§ 171 ff. Handelsgesetzbuch (HGB) bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Dies gilt unabhängig davon, ob er als Treugeber oder als unmittelbarer Kommanditist beteiligt ist.

Für den Anleger besteht das Risiko gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft bis zur Höhe der im zuständigen Handelsregister eingetragenen Hafteinlage, welche sich auf 5 % seiner geleisteten Pflichteinlage beläuft (§ 6 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages), zu haften.

Werden die Kapitalkonten des Anlegers durch Auszahlungen (Entnahmen) unter die Hafteinlage gemindert, gilt die Einlage in diesem Umfang als nicht geleistet, so dass die Außenhaftung

gegenüber den Gläubigern der Fondsgesellschaft bis zur Höhe der Hafteinlage wieder auflebt; der Anleger haftet demnach den Gläubigern der Fondsgesellschaft erneut bis zur Haftsumme. Das gleiche gilt, wenn Gewinnanteile entnommen werden, während der Kapitalanteil der Anleger durch Verlust unter die geleistete Hafteinlage gesunken ist. Diese wiederauflebende Haftung besteht gem. § 160 Abs. 1 HGB fünf Jahre nach Ausscheiden des Kommanditisten aus der Fondsgesellschaft fort. Es besteht das Risiko, dass der ausgeschiedene Gesellschafter in diesem Zeitraum in der Höhe der vormals eingetragenen Haftsumme in Anspruch genommen wird, d.h. dass er die Auszahlungen, die die Rückführung seiner Hafteinlage darstellen, wieder zurückführen muss. Darüber hinaus kann auch eine Haftung entsprechend §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe aller erhaltenen Auszahlungen/Entnahmen ohne Begrenzung auf die Haftsumme entstehen, wenn Auszahlungen erfolgt sind, obwohl die Liquiditäts- und Vermögenslage des AIF nicht zuließ.

11.3 Anlagegefährdende Risiken

11.3.1 Fondsbezogene Risiken

11.3.1.1 Geringeres Emissionskapital

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der AIF mit einem geringeren Emissionskapital als prognostiziert geschlossen wird (Der Investitions- und Finanzierungsplan der Habona Deutsche Nahversorgungimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG geht modellhaft von einem Emissionskapital in Höhe von EUR 50.000.000 (zuzüglich Agio) aus.). Dies hätte zur Folge, dass nur eine geringere Anzahl von Immobilien – mittelbar über die Zielfonds – erworben und vermarktet werden kann und sich somit nicht die angestrebte Diversifikation des Portfolios erreichen lässt. Die Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung eines einzelnen Immobilienobjektes würde entsprechend zunehmen. Außerdem würden bestimmte Kosten (wie z. B. die Kosten für die Gründung der Fondsgesellschaft, Kosten der Steuer- und Rechtsberatung) unabhängig vom Fondsvolumen in festliegender Höhe anfallen und könnten bei einem niedrigeren Fondsvolumen nicht in dem Maße kompensiert werden, wie im Falle einer Vollplatzierung. Damit würde das Erreichen des prognostizierten Ergebnisses unwahrscheinlich.

11.3.1.2 Größeres Emissionskapital

Gem. § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages ist die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, das Maximale Platzierungs-

volumen auf bis zu EUR 200.000.000 zu erhöhen. Unabhängig von der Tatsache, dass stets das Risiko besteht, dass es dem AIF mittelbar über die Zielfonds nicht gelingt, eine ausreichende Anzahl an vermarktbareren Immobilien zu erwerben, könnte sich dieses Risiko in diesem Fall noch verstärken. Es lässt sich nicht ausschließen, dass nicht investierte Mittel beispielsweise in die niedrig oder gar negativ verzinsten Liquiditätsrücklage eingestellt werden würden. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des Anlagebetrages und des Agios führen.

11.3.2 Risiken aus dem Immobilienportfolio

Die zukünftige Entwicklung der zu investierenden Zielfonds hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen ab, die sich während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes verändern und von den in diesem Angebot zugrundeliegenden Ausgangsdaten und Prämissen abweichen können. Daher betreffen die Risiken im Zusammenhang mit den Zielinvestitionen der Zielfonds mittelbar auch immer die Fondsgesellschaft und damit die Beteiligung des Anlegers.

11.3.2.1 Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte (Marktrisiko), Klumpenrisiko

Auch Immobilieninvestitionen, die für die Bewertung des Marktrisikos der Fondsgesellschaft mittelbar entscheidend sind, werden von allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen ebenso wie von Entwicklungen des Immobilienmarktes beeinflusst. Derartige Entwicklungen können sich negativ auf zu erzielende Mieterträge und die Werthaltigkeit der Immobilien auswirken.

Ferner entstehen während der Haltezeit der Immobilien Aufwendungen, wie z. B. Grundsteuern, Beratungskosten oder ähnliche Gebühren, ohne Rücksicht darauf, ob den Zielfonds ausreichend Einnahmen zur Verfügung stehen. Dies kann sich auch nachteilig auf die Einnahmesituation bzw. Zuflüsse von Zielfonds an die Fondsgesellschaft auswirken. Im Hinblick auf die zu erzielenden Mieterträge und die Wertentwicklung der Immobilien und darauf basierende Zuflüsse von Zielfonds an die Fondsgesellschaft sollte der Anleger berücksichtigen, dass die im Zusammenhang mit der Fondsauflegung entstandenen Kosten zunächst aufgeholt werden müssen, bevor sich für den Anleger ein positiver Nettowertzuwachs ergeben kann.

Zudem können die mit dem Halten der Immobilien durch die Zielfonds verbundenen Kosten in einer Phase rückläufigen Wachstums dazu führen, dass die Immobilien unter dem Marktwert oder unter den eigenen Anschaffungskosten der Zielfonds wieder veräußert werden müssen. Es besteht dann das Risiko, dass die Erlöse der Zielfonds und die von den Zielfonds an die Fondsgesellschaft zufließenden Erlöse wesentlich geringer ausfallen. Sofern die Fondsgesellschaft oder die Zielfonds nicht in der Lage sind, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, können Gläubiger in Ausübung ihrer Rechte den Zwangsverkauf der Grundstücke erwirken. Aus diesem Zwangsverkauf können weitere Verluste entstehen, die auch beim Anleger zu einem geringeren Rückfluss und dem Verlust seiner Einlage führen.

Ob die von der Fondsgeschäftsführung zugrunde gelegten Annahmen eintreten, wird außerdem wesentlich davon beeinflusst werden, wie sich die jeweiligen regionalen Immobilienmärkte an den jeweiligen Standorten entwickeln. Es besteht das Risiko, dass die Immobilien nicht den angenommenen Zuspruch erfahren und dass damit die Verkaufspreise hinter den Annahmen zurückbleiben. Eine verstärkte Investitionstätigkeit der Zielfonds der Fondsgesellschaft in einem bestimmten regionalen Markt kann sich besonders negativ auswirken, wenn sich gerade dieser Markt ungünstiger als prognostiziert entwickelt (Klumpenrisiko).

11.3.2.2 Mietzinsniveau, Bonität der Mieter und Mietausfallrisiko

Es besteht das Risiko, dass die künftig auf Ebene der Zielfonds erzielbaren Mieten niedriger ausfallen als geplant und somit die Auszahlungen nicht wie prognostiziert erfolgen können. Der Spielraum zur Mieterhöhung kann aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aus objektspezifischen Gründen und angesichts stark steigender Mietnebenkosten stärker eingeschränkt sein als erwartet. Niedrigere Inflationsraten führen über die Mietindexierung zu einer ungünstigeren Entwicklung der Auszahlungen und gegebenenfalls zu einem niedrigeren Veräußerungserlös der Immobilienobjekte an Zielfonds – und damit mittelbar über geringere Zuflüsse der Zielfonds – an die Fondsgesellschaft.

Außerdem besteht das Risiko der Nichtdurchsetzbarkeit von Mieterforderungen und der Zahlungsunfähigkeit von Mietern. Dadurch können im Vergleich zu den Annahmen der Fondsgeschäftsführung geringere Mieterträge durch die Zielfonds erzielt werden.

Dies kann zur Folge haben, dass der Zielfonds geringere Einnahmen erwirtschaftet und geringere Zuflüsse an die Fondsgesellschaft erfolgen, was deren Rendite schmälert.

Sollte sich die wirtschaftliche Situation der Mieter, z. B. durch Insolvenz aufgrund schlechterer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, verschlechtern, kann es im Vergleich zu den Annahmen der Fondsgeschäftsführung zu erheblich höheren Ausfallquoten kommen. Die Immobilienobjekte sind bzw. werden jeweils nur an einen oder wenige Nutzer vermietet. Dieses bedeutet eine größere Abhängigkeit, die sich beim Ausfall des Mieters äußerst negativ auf die Zielfonds – und mittelbar auf die Fondsgesellschaft – auswirken kann.

11.3.2.3 Eigentumsübergang bei Immobilienkäufen

Es besteht das Risiko, dass geschlossene Kaufverträge nicht vollzogen werden und die die Zielfonds verwaltende KVG kein Eigentum an den gekauften Immobilien erwerben kann. Im Falle der Rückabwicklung von Kaufverträgen besteht das Risiko für die Zielfonds, die bereits verauslagten Transaktionskosten tragen zu müssen. Ferner kann sich der Nichtvollzug des Kaufvertrages negativ auf die Prognose auswirken, da es in entsprechendem Umfang an eingeplanten Mieteinnahmen fehlt. Dies kann – mittelbar über geringere Zuflüsse seitens der Zielfonds an die Fondsgesellschaft – auch negative Auswirkungen für die Fondsgesellschaft – und damit die Anleger – haben.

Bei Käufen kann die verzögerte Abwicklung außerdem zu Kosten für die Bereitstellung oder die Rückabwicklung von Darlehensverträgen führen. Die Kosten müssen aus der Liquiditätsreserve der Zielfonds aufgebracht werden. Außerdem wird Eigenkapital bis zur verspäteten Erfüllung des Geschäftes gebunden. Dies kann – mittelbar über geringere Zuflüsse seitens der Zielfonds an die Fondsgesellschaft – auch negative Auswirkungen für die Fondsgesellschaft – und damit die Anleger – haben.

11.3.2.4 Neu- und Anschlussvermietung; Leerstandsrisiko

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind noch keine Mietverträge für Rechnung der Zielfonds abgeschlossen und übernommen worden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Immobilienobjekte nicht, nur teilweise oder nur mit zeitlicher

Verzögerung vermietet werden können.

Das von der Fondsgeschäftsführung kalkulierte Mietzinsniveau bei der Neuvermietung, das Leerstands-niveau und die Leerstandszeiten beruhen auf Annahmen. Ob diese Annahmen zutreffen, wird wesentlich von der Markt- und Standortentwicklung sowie der Entwicklung der Inflationsrate abhängig sein.

Ferner können bei der Neuvermietung, z. B. aufgrund nicht vorhersehbarer veränderter Ansprüche und Präferenzen der Mieter, zusätzlich zu den bereits einkalkulierten Umbaukosten weitere Aufwendungen bei den Zielfonds erforderlich werden, die sich nicht auf den Mieter umlegen lassen. Soweit solche Aufwendungen nicht ausreichend in den Annahmen der Fondsgeschäftsführung berücksichtigt worden sind, verringern sie die prognostizierten Auszahlungen der Zielfonds an die Fondsgesellschaft. Können die Aufwendungen auch nicht aus der Liquiditätsreserve bedient werden, so kann die Aufnahme von Fremdmitteln notwendig werden.

11.3.2.5 Ankaufsprüfung (Due Diligence)

Bei der Durchführung der Ankaufsprüfung (Due Diligence) besteht das Risiko, dass in Bereichen, die die Investitionen der Zielfonds betreffen, bestimmte Sachverhalte nicht erkannt und/oder Risiken falsch bewertet werden (z. B. technische Mängel, Mängel von Verträgen, grundbuchrechtliche Mängel). Dies gilt auch in Bezug auf in den Erwerbsprozess eingeschaltete Berater und Sachverständige (u.a. die Habona Invest Asset Management GmbH, die Habona Invest GmbH und externe Dienstleister).

Ein grundsätzliches Risiko beim Ankauf von Immobilien ergibt sich daraus, dass nicht immer alle Mieteinheiten vollständig zugänglich sind. Bei Bestandsimmobilien besteht das Risiko der eingeschränkten Zugänglichkeit verschiedener technischer Elemente (z. B. verkleideter Versorgungsleitungen) und in dem fehlenden Zugang zu allen relevanten Daten und Verträgen.

Bei der Prüfung der Grundbücher auf Lasten und Beschränkungen besteht das Risiko, dass kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen nicht erkannt oder bei der Kaufpreisfindung nicht angemessen berücksichtigt werden. Dies kann einen erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit der Vermögensanlage haben.

11.3.2.6 Fertigstellungs-, Bau- und Baukostenrisiko

Ein Teil der Immobilienobjekte kann zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Kaufvertrages noch nicht fertig gestellt sein. Es besteht das Risiko, dass Baumaßnahmen aus rechtlichen, tatsächlichen oder technischen Gründen nicht oder nicht prognosegemäß fertig gestellt werden können. Dadurch können im Vergleich zur Prognose der Fondsgeschäftsführung geringere Mieterträge erzielt werden.

Weiterhin kann im Anschluss an den Erwerb des Immobilienobjektes ein Generalübernehmer (z. B. die Habona Invest Development GmbH) mit der Durchführung von baulichen Veränderungen beauftragt werden. Es besteht das Risiko, dass diese Baumaßnahmen aus rechtlichen, tatsächlichen oder technischen Gründen nicht oder nicht prognosegemäß fertig gestellt werden können. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Immobilienobjekte nicht gemäß den mietvertraglichen Vorgaben baulich verändert werden. In diesen Fällen besteht das Risiko, dass Mieter von Mietverträgen zurücktreten und der jeweilige Zielfonds neue Mieter finden muss.

Die Ermittlung der endgültigen Mietflächen erfolgt unter Umständen nach Fertigstellung der baulichen Veränderungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die nach Baufertigstellung bestimmten Flächen von den ursprünglich geplanten Flächen abweichen.

11.3.2.7 Altlasten – Grundstücks- und Gebäudemängel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nicht entdeckte Bodenverunreinigungen (Altlasten) – soweit nicht im Einzelfall der Verkäufer dafür einsteht – zu Lasten der Zielfonds – und damit mittelbar – zulasten des AIF gehen.

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass Grundstücksmängel bzw. Gebäudemängel erst zu einem späteren Zeitpunkt erkannt werden oder auftreten und nicht mehr gegenüber dem Verkäufer geltend gemacht werden können. Dies hätte einen nicht einkalkulierten Instandhaltungs- oder Instandsetzungsaufwand zur Folge.

Unerwartet auftretende, besonders hohe Aufwendungen für die Beseitigung von Altlasten oder von Grundstücksmängeln bzw. Ge-

büademängel können sich auch anlagegefährdend auswirken. Sie wären mittelbar vom AIF zu tragen und würden dadurch Auszahlungen an die Anleger mindern oder sogar ausschließen.

11.3.2.8 Laufende Bewirtschaftung und Instandhaltung

Die Annahmen bezüglich der Kosten für die laufende Bewirtschaftung, Instandhaltung und Revitalisierung der Immobilienobjekte basieren auf Erfahrungswerten der Fondsgeschäftsführung und Abschätzungen der zukünftigen Instandhaltungsaufwendungen unter Berücksichtigung des Alters und des Bauzustandes der Objekte sowie allgemein steigender Kosten. Es besteht das Risiko, dass die tatsächlich entstehenden Kosten höher ausfallen als von der Fondsgeschäftsführung angenommen, z. B. aufgrund von zunehmendem Instandhaltungsbedarf durch das Auftreten unerwarteter Mängel.

11.3.2.9 Gefährdung/Verschlechterung der Immobilienobjekte; Versicherungsschutz der Immobilienobjekte

Die die Zielfonds verwaltende KVG trägt nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilienobjekte das Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung oder Verschlechterung sowie eines ganzen oder teilweisen Nutzungsausschlusses.

Zudem haftet die KVG der Zielfonds (für deren Rechnung) und damit mittelbar die Fondsgesellschaft für jegliche Gefährdungen, die von den Immobilienobjekten ausgehen. Es besteht das Risiko, dass nicht erkannte Gefährdungen zu Ansprüchen Dritter führen und sich deswegen das wirtschaftliche Ergebnis der Anleger verschlechtert und die Auszahlungen sich vermindern oder gänzlich unterbleiben bzw. der Anleger den Anlagebetrag verliert.

Ferner trägt die KVG für Rechnung der Zielfonds bzw. mittelbar die Fondsgesellschaft das Risiko für Schäden und Beschädigungen im Zusammenhang mit dem Besitz und der Nutzung der Immobilienobjekten. Nicht alle möglichen Schäden sind versichert oder versicherbar. Es besteht das Risiko, dass nicht erkannte und/oder nicht versicherte Gefährdungen zu einem Einnahmeausfall oder zu Ansprüchen Dritter führen.

Unzureichender oder fehlender Versicherungsschutz kann sich hierbei nachteilig bis hin zum wirtschaftlichen Totalverlust der

Anlage auswirken. Auch bei bestehendem Versicherungsschutz wird die KVG für Rechnung der Zielfonds einen Selbstbehalt zu tragen haben, was zu einer Verminderung der Liquidität Zielfonds, und damit mittelbar der Fondsgesellschaft, sowie letztendlich der Auszahlungen an die Anleger führen kann.

Darüber hinaus ist die Wertentwicklung der Immobilienobjekte maßgeblich von der Instandhaltung der Gebäude abhängig. Werden Instandhaltungsmaßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht in genügendem Maße durchgeführt, kann sich dies negativ auf den Wert der Immobilienobjekte auswirken und damit das prognostizierte Ergebnis der Beteiligung bis hin zum Verlust des Anlagebetrages beeinflussen.

11.3.2.10 Fremdfinanzierungsrisiken in Bezug auf das Immobilienportfolio

Auf Ebene des AIF ist keine Fremdfinanzierung vorgesehen. Es ist jedoch vorgesehen, dass sowohl zum Erwerb der Immobilienobjekte sowie – während der Haltedauer der Immobilienobjekte – zur Vornahme wertsteigernder bzw. werterhaltender Maßnahmen Fremdfinanzierungen durch die KVG auf Ebene der Zielfonds in Anspruch genommen werden. Die entsprechenden Darlehensverträge bzw. Kreditzusagen liegen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vor. Insoweit besteht das Risiko, dass die für den Erwerb von Immobilienobjekte vorgesehene Fremdfinanzierung durch Bankkredite nicht zustande kommt oder nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen als angenommen erlangt werden kann.

Eine unzureichende oder nur zu ungünstigeren Konditionen verfügbare Fremdfinanzierung kann einen höheren Eigenkapitaleinsatz der Zielfonds bzw. mittelbar des AIF zur Folge haben und einem Ankauf der Immobilien in dem geplanten Umfang entgegenstehen. Dadurch werden die Erträge aus der Vermietung und Weiterveräußerung erheblich beeinträchtigt, was sich auf die Auszahlungen an die Anleger und die Werthaltigkeit der Investmentvermögen negativ auswirkt.

Sollte der Kapitaleinsatz der bestehenden Finanzierungen nicht geleistet werden können – beispielsweise aufgrund von Mietausfällen oder geringeren Erlösen aus Veräußerungen von Immobilienobjekten als erwartet –, kann es zu außerordentlichen Kündigungen der Darlehen durch die finanzierende Bank kom-

men. Zudem wären die finanzierenden Banken in diesem Fall zur Zwangsverwertung der Immobilienobjekte, die der Sicherung der Darlehen dienen, berechtigt.

Negative Wertentwicklungen der Immobilienobjekte können zu Verletzungen von Zusicherungen in Darlehensverträgen (etwa der Überschreitung des Beleihungsrahmens) führen und die Nachforderung von Sicherheiten, den Weiterverkauf der Darlehen oder außerordentliche Kündigungen der finanzierenden Bank zur Folge haben. Der Kapitaldienstdeckungsgrad gibt an, zu wie viel Prozent der gesamte Zins- und Tilgungsaufwand für den Berechnungszeitraum am Stichtag durch die zu erwartenden Nettomieteinnahmen des Berechnungszeitraumes gedeckt ist. Die Einhaltung der Kennzahl ist der Bank regelmäßig nachzuweisen. Berechnungszeitraum ist jeweils ein Kalenderjahr.

Bei einem Verstoß oder bei Tatsachen und Umständen, die die Einhaltung gefährden, wäre die Bank unverzüglich zu informieren. Im Falle eines Verstoßes wäre die Bank berechtigt, weitere Auszahlungen zu verweigern oder Verstärkung der bankmäßigen Sicherheiten für den Kredit zu verlangen. Kommt die Kreditnehmerin (KVG für Rechnung der Zielfonds) ihrer Verpflichtung nicht innerhalb der von der Bank gesetzten, angemessenen Frist nach, wäre die Bank zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt.

In allen Fällen kann es im Ergebnis zu erheblichen finanziellen Einbußen der Zielfonds und mittelbar des AIF kommen.

Für den Anleger kann dies bis hin zum Totalverlust der Anlage führen, wenn die Verwertungserlöse nicht zur Begleichung der Verbindlichkeiten ausreichen.

Ferner kann es erforderlich werden, dass bei Ablauf der Darlehenslaufzeiten Anschlussfinanzierungen in Anspruch genommen werden müssen. Es besteht das Risiko, dass solche Anschlussfinanzierungen gänzlich versagt werden oder nur zu ungünstigeren Konditionen zu erlangen sind. Dies kann finanzielle Belastungen der Zielfonds zur Folge haben und sie zum Verkauf von Immobilien – auch zu einem ungünstigen Zeitpunkt und zu nachteiligen Konditionen – zwingen. Aufgrund verringerter erwirtschafteter Erlöse auf Ebene der Zielfonds, können sich erhebliche negative Abweichungen von den prognostizierten Ergebnissen des AIF ergeben.

11.3.2.11 Guthabenzinsen aus der Zwischenanlage von liquiden Mitteln

Die jährliche Verzinsung aus der Zwischenanlage von liquiden Mitteln kann niedriger ausfallen als angenommen oder sogar negativ sein. Dies kann negative Auswirkungen auf die Zuführungen zur Liquiditätsreserve haben und zu geringeren oder ausbleibenden Auszahlungen an die Anleger führen.

11.3.2.12 Risiken aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen

Die Immobilien des Portfolios auf Ebene der Zielfonds können teilweise besonderen Bestimmungen des Bauplanungs- und des Bauordnungsrechts unterliegen. Daraus können sich zusätzliche wirtschaftliche Belastungen für die Zielfonds und mittelbar für den AIF ergeben. Allgemein besteht das Risiko, dass infolge öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder verwaltungsrechtlicher Auflagen bzw. Verfügungen zusätzliche Belastungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Zielinvestitionen eintreten, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht erwartet wurden.

11.3.2.13 Immobilienverkäufe

Beim Verkauf von Zielinvestitionen ergibt sich das Risiko eines Forderungsausfalles, bezogen auf den Kaufpreis, insbesondere wegen mangelnder Bonität der Käufer. Auch muss damit gerechnet werden, dass es wegen einer möglichen restriktiveren Kreditvergabe der Banken im derzeitigen Marktumfeld für Kaufinteressenten besonders schwierig ist, eine Finanzierung für den Immobilienerwerb zu erhalten. Dies könnte sich auf die Nachfrage und die durch den Verkauf der Zielinvestitionen erzielbaren Erlöse nachteilig auswirken.

Zudem ist nicht auszuschließen, dass Veräußerungserlöse nicht wie geplant erzielt werden können. Dies kann insbesondere dadurch bedingt sein, dass die zu veräußernden Immobilienobjekte nicht in hinreichendem Maße dem neuesten energetischen Standard entsprechen, wodurch womöglich niedrigere Verkaufspreise erzielt werden können. Hierdurch können die prognostizierten Auszahlungen an die Anleger verzögert werden und sich vermindern.

Zudem ist nicht auszuschließen, dass Verkäufe von Zielinvestitionen ausnahmsweise vor Ablauf der Fondslaufzeit erfolgen, so dass Veräußerungserlöse (auch in der Höhe) nicht wie geplant erzielt werden können. Hierdurch können sich die prognostizierten Auszahlungen an die Anleger vermindern.

11.3.2.14 Einfluss von Veräußerungserlösen und Zeitpunkten auf die Renditeprognose

Die von den Zielfonds zu erzielenden Veräußerungserlöse haben aufgrund des gewählten Geschäftsmodells einen wesentlichen Einfluss auf die Renditeprognose der Zielfonds und mittelbar auf die Renditeprognose der Fondsgesellschaft. Es besteht das Risiko, dass die Erlöse – etwa aufgrund der Veränderlichkeit der Marktverhältnisse (siehe Abschnitt „Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte (Marktrisiko), Klumpenrisiko“ (Seiten 35 f.)) – nicht in der prognostizierten Höhe erzielt werden können.

Außerdem besteht das Risiko, dass der prognostizierte Zeitrahmen (Verkaufsgeschwindigkeit) nicht eingehalten wird. So kann die Veräußerung von Immobilien aufgrund der Marktlage, der Mietsituation oder sonstiger ungünstiger Rahmenbedingungen zum vorgesehenen Zeitpunkt wirtschaftlich nicht möglich oder nicht sinnvoll sein. Erhebliche Verzögerungen können sich auch daraus ergeben, dass die Kaufpreiszahlung bei Immobilienverkäufen in der Regel erst erfolgt, wenn der vertragsgemäße Übergang des Eigentums sichergestellt und eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist.

Für die Fondsgesellschaft besteht bei einem in der Zukunft liegenden Verkauf von Zielinvestitionen das Risiko, dass die jetzt prognostizierten Verkaufspreise aufgrund von nicht absehbaren negativen Entwicklungen, die bis dahin eintreten können, nicht erreicht werden oder dass sich der Verkauf etwa aufgrund der Marktlage verzögert.

11.3.3 Mittelbare Beteiligungsstruktur

Es handelt sich nicht um eine direkte Investition in die Zielinvestitionen, sondern um eine indirekte Beteiligung über die Fondsgesellschaft, die ihrerseits indirekt über den Erwerb von Anteilen an den Zielfonds in Einzelhandelsimmobilien (Schwerpunkt: Nahversorgung) in Deutschland investiert. Aufgrund dieser Struktur hat der Anleger keinen unmittelbaren Einfluss und Anspruch gegenüber der KVG, die die Zielfonds verwaltet.

Die Beteiligung der Anleger an den Zielinvestitionen ist damit doppelt mittelbar. Zum einen über die (treu-

geberische) Beteiligung an der Fondsgesellschaft und zum anderen über das Halten der Anteile der Fondsgesellschaft an den Zielfonds, für deren Rechnung die KVG der Zielfonds die Immobilienobjekte hält.

11.3.4 Gesellschaftsrechtliche Risiken

Soweit vertraglich nicht etwas anderes vorgesehen bzw. die KVG zuständig ist, obliegen der Geschäftsführenden Kommanditistin die Entscheidungen in Bezug auf das Tagesgeschäft der Fondsgesellschaft und – mittelbar über die Fondsgesellschaft – auch der Zielfonds.

Wichtige Entscheidungen, z. B. über die Vornahme von Rechtsgeschäften, die über die Maßnahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes hinausgehen oder für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind, oder z. B. die Feststellung des Jahresabschlusses, werden bei der Fondsgesellschaft durch Gesellschafterbeschlüsse getroffen, für die eine einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich ist. Der Anleger muss davon ausgehen, dass er voraussichtlich aufgrund seiner individuellen Beteiligungsquote nur eine Minderheitenposition innehaben wird. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass nur wenige Gesellschafter ihr Abstimmungs- und Mitspracherecht bei Gesellschafterbeschlüssen tatsächlich wahrnehmen. In einem solchen Fall besteht die Möglichkeit, dass eine geringe Anzahl von Anwesenden oder vertretenen Gesellschaftern Mehrheitsbeschlüsse fasst, die die individuellen Interessen des Anlegers nicht berücksichtigen, gleichwohl aber für alle Treugeber/Direktkommanditisten, unabhängig von ihrer jeweiligen Teilnahme an der Beschlussfassung, verbindlich sind.

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss geändert werden, für den eine Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen erforderlich ist. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Aufgrund der Abstimmungsmechanismen der Fondsgesellschaft besteht die Möglichkeit, dass ein Mehrheitsgesellschafter die Kontrolle über die Fondsgesellschaft übernimmt.

Die dargestellte Gesellschaftsstruktur der Fondsgesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss geändert werden.

Ein Gesellschafter scheidet nach § 21 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages ohne weiteres z. B. dann aus der Gesellschaft aus, wenn durch rechtskräftigen Beschluss über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Zudem kann ein Gesellschafter nach § 21 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages von der Geschäftsführenden Kommanditistin aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Ein wichtiger Grund liegt z. B. dann vor, wenn ein Gesellschafter gegen eine sich aus dem Gesellschaftsverhältnis ergebende Verpflichtung verstößt und den Verstoß trotz Abmahnung nicht unverzüglich abstellt. Der betroffene Gesellschafter erhält dann eine Abfindung nach Maßgabe des § 22 des Gesellschaftsvertrages. Diese Abfindung kann jedoch niedriger als der tatsächliche Verkehrswert der Beteiligung ausfallen.

11.3.5 Steuerliche Risiken

11.3.5.1 Allgemeine steuerliche Risiken

Sowohl die derzeitigen maßgeblichen steuerlichen Gesetze als auch die Anwendung dieser Gesetze durch die Finanzverwaltung und die Rechtsprechung, die von der KVG der steuerlichen Struktur zugrunde gelegt wurden, können sich während der Dauer einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ändern.

Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Struktur bleibt der Betriebsprüfung der Finanzverwaltung vorbehalten. Eine abweichende steuerliche Behandlung der Fondsgesellschaft und der Zielfonds durch die Finanzverwaltung kann auch rückwirkend für Steuerveranlagungen erfolgen, die auf der Ebene der Anleger noch nicht bestandskräftig sind. In einem solchen Fall ist eine Verzinsung der Steuerschulden der Anleger möglich. Die im Gesetz vorgeschriebenen Nachzahlungszinsen Höhe von 6% p.a. wurden vom Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom August 2021 als zu hoch und verfassungswidrig eingestuft. Nach diesem Urteil war der Gesetzgeber verpflichtet, bis zum 31. Juli 2022 eine Neuregelung der Verzinsung zu treffen, die rückwirkend die betreffenden Verzinsungen ab dem Jahr 2019 erfasst. Nach der nunmehr geltenden Neuregelung ist ab 2019 (zunächst) eine Verzinsung von 1,8% p.a. vorgesehen (§ 238 Abs. 1, Abs. 1a AO n.F.). Diese soll unter Berücksichtigung der Entwicklung des

Basiszinssatzes nach § 247 BGB alle 2 Jahre mit Wirkung für nachfolgende Verzinsungszeiträume bzgl. ihrer Angemessenheit überprüft werden, dies erstmals zum 1.1.2024 (§ 238 Abs. 1c AO n.F.).

11.3.5.2 Steuerliche Risiken auf der Ebene der Fondsgesellschaft und der Zielfonds

Grunderwerbsteuer

Indem die KVG nach § 92 Abs. 1 Satz 1, 1. Alternative KAGB die Objekte der Zielfonds treuhänderisch für die Fondsgesellschaft hält, sollten die Objekte der Zielfonds der KVG zugerechnet werden, so dass ein Wechsel im Anlegerbestand der Fondsgesellschaft nicht zu einem erneuten Anfall vom Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 2a GrEStG führen sollte.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass während der Laufzeit des Fonds Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes verabschiedet werden, die zu einer höheren als der prognostizierten Grunderwerbsteuer und/oder zum erneuten Anfall von Grunderwerbsteuer führen könnten. Dies insbesondere auch aufgrund des Umstands, dass nach dem Koalitionsvertrag 2021-2025 zwischen SPD, BÜNDNIS 90/Die GRÜNEN und FDP Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes beabsichtigt sind.

Die Entstehung einer höheren als der prognostizierten Grunderwerbsteuer und/oder der erneute Anfall von Grunderwerbsteuer würden zu einer erheblichen wirtschaftlichen Belastung des Investmentvermögens führen.

Aufwendungen in der Gründungs- und Erwerbsphase

Die in der Gründungs- und Investitionsphase anfallenden Aufwendungen der KVG für Rechnung der Zielfonds wurden als Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten von Grundstücken, Gebäuden und Beteiligungen entweder den anzuschaffenden Immobilien zugeordnet oder als direkt abzugsfähige Ausgaben behandelt. Sollte die Finanzverwaltung Änderungen an dieser Zuordnung vornehmen, hätte dies unmittelbare Auswirkungen auf die Abschreibungen und die Ausgaben der Fondsgesellschaft und der Zielfonds. Hierdurch könnte sich unmittelbar das steuerliche Ergebnis der Anleger erhöhen.

Werbungskosten

Da die KVG die von ihr für Rechnung der Zielfonds zu erwerben-

den Immobilien langfristig vermietet, ist davon auszugehen, dass es sich bei den Immobilien um „Anlagevermögen“ der Zielfonds handelt. Die Anschaffungskosten sowie die mit der Anschaffung im Zusammenhang stehenden Nebenkosten, wie etwa Notarkosten und Grunderwerbsteuer, können daher, soweit sie auf abnutzbare Vermögensgegenstände, wie z. B. Gebäude entfallen, über die Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände mittels Absetzungen für Abnutzung („AfA“) rätierlich abgeschrieben und dadurch steuermindernd berücksichtigt werden. Sollte die Finanzverwaltung jedoch der Auffassung sein, dass die Zielfonds gewerbliche Einkünfte erzielen und die Immobilien bereits während der Vermietungsphase zum Umlaufvermögen der Zielfonds zählen, wäre ein solcher Abzug von Abschreibungen nicht möglich (Seiten 42 f. „Abweichende Qualifikation der Einkünfte und Gewerbesteuer“). Hierdurch könnte sich das steuerliche Ergebnis der Anleger aus ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft zu ihrem Nachteil verändern.

Abweichende Qualifikation der Einkünfte und Gewerbesteuer

Sollte die KVG entgegen der Verwaltungsvereinbarung ihre Geschäftstätigkeit für Rechnung der Zielfonds dergestalt ändern, oder sollte die ausgeübte Geschäftstätigkeit für Rechnung der Zielfonds von der Finanzverwaltung abweichend so beurteilt werden, dass die von ihr erbrachten Leistungen über die reine Vermietung von Immobilien hinausgehen, besteht das Risiko einer Gewerbesteuerpflicht der Zielfonds.

Des Weiteren ergibt sich das Risiko einer Umqualifizierung sämtlicher Einkünfte der Zielfonds und infolgedessen einer Gewerbesteuerpflicht der Zielfonds daraus, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Finanzverwaltung auf der Ebene der Zielfonds von einem gewerblichen Grundstückshandel ausgeht. Für Investmentfonds i. S. des Investmentsteuergesetzes („InvStG“), wie die Zielfonds, besteht das Risiko eines gewerblichen Grundstückshandels dann, wenn die durchschnittliche Haltedauer der Immobilien weniger als fünf Jahre beträgt. Als Folge der Qualifizierung der Tätigkeit als gewerblicher Grundstückshandel würden die Immobilien darüber hinaus grundsätzlich dem steuerlichen Umlaufvermögen zugeordnet, so dass die für die Gebäude in Anspruch genommenen Abschreibungen rückwirkend entfallen würden. Dadurch würde sich die Bemessungsgrundlage für die Besteuerung auf Ebene der Zielfonds erhöhen.

Zudem lässt sich nicht ausschließen, dass sich eine Umqualifizierung sämtlicher Einkünfte auf Ebene der Zielfonds in gewerbliche Einkünfte durch eine Fortentwicklung der Rechtsprechung zur „Verklammerung“ von Vermietung und Verkauf der Immobilien ergibt. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (BFH) ist von einer gewerblichen Tätigkeit auszugehen, wenn nach dem Geschäftskonzept erst durch den Verkauf bislang vermieteter Wirtschaftsgüter ein Totalgewinn erzielt wird. Durch die Verklammerung der Vermietung und Veräußerung liegt dann eine einheitliche Geschäftstätigkeit vor, die steuerlich die Grenze der Vermögensverwaltung überschreitet und als gewerblich anzusehen ist. Bislang hat der BFH diese Grundsätze ausschließlich auf sogenannte bewegliche Wirtschaftsgüter angewendet (BFH-Urteil vom 8.6.2017, Az. IV R 30/14; BFH-Urteil vom 26.6.2007, Bundessteuerblatt 2009 II, 289; BFH-Urteil vom 31.5.2007, Bundessteuerblatt 2007 II, 768) und, soweit ersichtlich, auf Fälle beschränkt, in denen durch die Vermietung selbst keine Gewinne entstanden sind. In seiner Entscheidung vom 28.9.2017 (Az. IV R 50/15) wird diese „Verklammerungsrechtsprechung“ jedoch erstmals auch auf unbewegliche Wirtschaftsgüter (zum Beispiel Immobilien) übertragen (vgl. auch spätere Entscheidung: FG-Urteil Sachsen-Anhalt vom 23.5.2019, Az. 1 K 462/15).

Gegenstand der KVG als Rechtsträgerin der Zielfonds besteht in dem Ankauf, der Vermietung und der späteren Veräußerung der Immobilien. Dabei wird durch die Vermietung der jeweiligen Immobilie selbst nur ein moderater Gewinn und der wesentliche Teil des Totalgewinns erst durch ihre Veräußerung erzielt. Insofern ist nicht auszuschließen, dass der BFH seine Rechtsprechung in Zukunft fortentwickelt und eine Verklammerung auch dann annimmt, wenn durch die Vermietung nur geringfügige Gewinne erzielt werden.

Dasselbe Risiko einer Umqualifizierung in gewerbliche Einkünfte besteht auf Ebene der Fondsgesellschaft, wenn die Geschäftsführungsbefugnisse der Geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft dergestalt eingeschränkt werden, dass sie nicht länger eine gewerbliche Entprägung der Fondsgesellschaft sicherstellen (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG). Allerdings wird insoweit davon ausgegangen, dass die Einbindung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als Service-KVG entsprechend dem KAGB nicht zu einer gewerblichen Prägung und somit zu gewerblichen Einkünften führt, da die Geschäftsführende Kommandi-

tistin gesellschaftsvertraglich weiterhin zur Geschäftsführung befugt ist und diese Tätigkeit auch tatsächlich zumindest neben der Tätigkeit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH weiterhin ausführen wird. Nach Ansicht der Finanzverwaltung scheidet eine gewerbliche Prägung zudem selbst dann aus, wenn der beschränkt haftende Gesellschafter neben dem persönlich haftenden Gesellschafter zur Geschäftsführung befugt ist (vgl. R 15.8 (6) S. 3 EStR). Nichts Anderes sollte dann bei Einbindung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als Service-KVG gelten.

Im Fall einer Gewerblichkeit der Fondsgesellschaft können sich zudem weitere Folgen ergeben: Die Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen auf Ebene der Fondsgesellschaft könnte ggf. durch die Zinsschranke (§ 4h EStG) beschränkt werden. Auch könnten durch Auszahlungen an die Anleger unter Umständen sog. Überentnahmen entstehen, die zu nicht abziehbaren Schuldzinsen nach § 4 Abs. 4a EStG führen. Eine Überentnahme ist der Betrag, um den die Auszahlungen die Summe des Gewinns und der Einlagen übersteigen.

Für den Anleger könnten die beschriebenen Folgen, insbesondere höhere Steuerlasten in Form von Gewerbesteuer, zu einem geringeren Ergebnis nach Steuern führen.

Umsatzsteuer

KVG als Rechtsträgerin der Zielfonds

Für die Zielfonds könnten sich zusätzliche Steuerlasten z. B. durch einen von der Finanzverwaltung im Nachhinein versagten Vorsteuerabzug der KVG als Rechtsträgerin der Zielfonds ergeben. Die Nichtgewährung des Vorsteuerabzugs würde zu einer Erhöhung der Aufwendungen der Zielfonds führen, welche sich im Ergebnis mindernd auf die Erträge der Anleger auswirken könnte.

Eine Versagung des Vorsteuerabzugs und die damit einhergehende Ertragsminderung könnte z. B. darauf beruhen, dass eine von der KVG für Rechnung der Zielfonds ausgeübte Option zur Umsatzsteuer für steuerfreie Vermietungsumsätze von der Finanzverwaltung nicht anerkannt wird. In diesem Fall wäre der Vorsteuerabzug aus Eingangsleistungen, die mit den entsprechenden Vermietungsumsätzen in Zusammenhang stehen, ausgeschlossen.

Ähnliche Auswirkungen – mögliche Ertragsminderung der Anleger infolge höherer Umsatzsteuerfestsetzungen – könnten sich auch allein dadurch ergeben, dass die Finanzverwaltung im Falle einer teilweise steuerfreien und teilweise steuerpflichtigen Vermietung der Immobilien einen anderen Aufteilungsmaßstab zugrunde legt und den steuerpflichtigen Teil der Vermietungsumsätze erhöht.

Soweit die Vermietungstätigkeit der KVG für Rechnung der Zielfonds teilweise steuerfrei und teilweise steuerpflichtig ist und dieses Verhältnis von den Annahmen im Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilien abweicht oder sich später ändert, besteht das Risiko, dass bereits geltend gemachte Vorsteuer aufgrund der Regelung des § 15a UStG angepasst werden muss und diese Anpassung im Ergebnis zu einer Ertragsminderung für die Anleger führt.

Grundsteuer

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich die Grundsteuerbelastung in den nächsten Jahren erhöht, da das Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom 10. April 2018 die derzeit geltenden Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundstücken für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber dazu verpflichtet hat, bis spätestens zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu verabschieden. Durch das Grundsteuer-Reformgesetz vom 26. November 2019 (BGBl. 2019 I Seite 1794) sind neue gesetzliche Bewertungsregeln geschaffen worden, um Grundstücke für Grundsteuerzwecke auf den 1. Januar 2022 neu zu bewerten (sog. Bundesmodell). Das Grundsteuer-Reformgesetz vom 26. November 2019 sieht zudem eine Öffnungsklausel vor, wonach es den Bundesländern freisteht, von den Regelungen des Bundesmodells abzuweichen und eigenständige Landesgesetze zur Grundsteuer zu erlassen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist davon auszugehen, dass einige Bundesländer (insbesondere Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Saarland und Sachsen), von dieser Möglichkeit Gebrauch machen werden und vom Bundesmodell abweichende Regelungen anwenden werden. Die auf den 1. Januar 2022 zu ermittelnden Grundsteuerwerte sollen indes erst ab dem 1. Januar 2025 zur Festsetzung der Grundsteuer herangezogen werden. Bis dahin gelten die bisherigen Wertansätze weiter. Ob sich nach den Neuregelungen eine höhere Grundsteuerbelastung ergibt, ist derzeit nicht absehbar.

11.3.5.3 Steuerliche Risiken auf der Ebene des Anlegers

Steuerbelastung ohne Liquiditätszufluss

Bei den Zielfonds handelt es sich um Zweckvermögen im Sinne des InvStG. Liegen die Ausschüttungen der Zielfonds innerhalb eines Kalenderjahres unterhalb des Basisertrags, muss der Anleger die Differenz versteuern, d.h. die entstehende Steuerschuld ganz oder teilweise aus seinem sonstigen privaten Vermögen begleichen. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt.

Gleiches gilt (Begleichung von Steuern aus sonstigem privaten Vermögen), wenn dem Anleger aus seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft in einem Wirtschaftsjahr steuerliche Erträge zugerechnet werden, ohne dass die Fondsgesellschaft eine entsprechende Auszahlung oder nur eine geringere Auszahlung vornimmt als die auf die steuerlichen Erträge entstehende Steuerschuld.

Verlustbeschränkungen

Kommt es zu Verlusten, kann der Anleger diese, je nach seiner persönlichen steuerlichen Situation im Übrigen, unter Umständen gar nicht oder nur eingeschränkt steuerlich geltend machen.

11.3.6 Sonstige Risiken

11.3.6.1 Vertragserfüllungsrisiken (Kontrahten-/Gegenparteirisiko)

Die Fondsgesellschaft, die KVG und die KVG für Rechnung der Zielfonds haben bereits und/oder werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge abschließen. Dadurch tragen die Anleger mittelbar das Risiko, dass diese Verträge nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen abgeschlossen werden, dass abgeschlossene Verträge anders als vereinbart ausgelegt und/oder nicht bzw. nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden. Soweit die Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht ordnungsgemäß nachkommen oder diese unzureichend umsetzen, kann dieses zu einer vorzeitigen Auflösung der Verträge führen.

Daneben besteht das Risiko, dass vertragliche Vereinbarungen unwirksam oder anfechtbar sind und bestehende Verträge ver-

ändert oder aufgelöst werden. Die Störungen bei der Durchführung von Verträgen oder ihre vorzeitige Beendigung können sich negativ auf die Erträge der jeweiligen Gesellschaften und auf die Auszahlungen an die Anleger auswirken.

11.3.6.2 Rechtsstreitigkeiten

Es besteht das Risiko, dass es im Zusammenhang mit dem Halten der Anteile an den Zielfonds, der Kapitalausstattung, dem An- und Verkauf von Immobilien sowie deren Bewirtschaftung oder im Zusammenhang mit sonstigen Verträgen zu Rechtsstreitigkeiten kommt, die negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft haben können.

11.3.6.3 Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Fondsgesellschaft haben könnten. Nachhaltigkeitsrisiken können auch auf alle anderen bekannten Risikoarten einwirken und als ein Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen.

Aufgrund der festgelegten Anlagestrategie berücksichtigt die KVG Nachhaltigkeitsrisiken jedoch derzeit nicht bei ihren Investitionsentscheidungen für diese Fondsgesellschaft bzw. auch nicht für ihre Investitionsentscheidungen für die Zielfonds. Die KVG geht derzeit davon aus, dass kein wesentlicher Einfluss von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite sowohl der Fondsgesellschaft als auch der Zielfonds zu erwarten ist.

Die KVG berücksichtigt bei den Investitionsentscheidungen für die Fondsgesellschaft wie die Zielfonds derzeit noch nicht etwaige nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Unter Nachhaltigkeitsfaktoren versteht man in diesem Zusammenhang Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Im Markt liegen aktuell die maßgeblichen Daten, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen herangezogen werden müssen, nicht in ausreichendem Umfang vor.

11.3.6.4 Risiko hinsichtlich der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist mit der Sicherstellung der mit den Anlage-

bedingungen konformen Zahlungsströme des AIF sowie der Zielfonds beauftragt. Es besteht das Risiko, dass es trotz der Tätigkeit der Verwahrstelle zu Fehlverwendungen von Mitteln des AIF bzw. der Zielfonds kommen kann oder dass die Verwahrstelle Zahlungen nicht oder nur verzögert freigibt. Dies kann auch passieren, wenn die Verwahrstelle ihren Pflichten nicht vertragsgemäß nachkommt.

11.3.6.5 Risiko aus externer Verwaltung des AIF

Gem. den Anforderungen des KAGB hat der AIF wie auch die Zielfonds die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft zu seiner Verwaltung bestellt. Die KVG entscheidet im eigenen Ermessen insbesondere über die Anlage und die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens des AIF sowie über das Vermögen der Zielfonds. Der Entscheidungsspielraum der Fondsgeschäftsführung wird weitestgehend bzw. gänzlich im Falle der Zielfonds von der KVG übernommen oder durch deren Zustimmungsvorbehalte eingeschränkt. Es besteht das Risiko, dass die KVG trotz ihrer vertraglichen Verpflichtung, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln, für den AIF bzw. die Zielfonds nachteilige Entscheidungen trifft oder ihren gesetzlichen und/oder vertraglichen Verpflichtungen in sonstiger Weise nicht nachkommt. Insbesondere ist die BaFin bei einem Verstoß gegen aufsichtsrechtliche Pflichten berechtigt, der KVG das Recht zur Verwaltung des AIF bzw. der Zielfonds zu entziehen. In diesem Fall besteht das Risiko, dass der AIF bzw. die Zielfonds rückabgewickelt werden müssen, falls die Verwaltung des AIF bzw. der Zielfonds von keiner anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen wird. Sofern die Verwaltung von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen wird, besteht das Risiko, dass höhere Kosten der Verwaltungstätigkeit anfallen als prognostiziert.

Zudem kann die Möglichkeit, eine erfolgsabhängige Vergütung zu erhalten, einen Anreiz für die KVG schaffen, risikoreichere Investitionen zu tätigen, als sie es ansonsten tun würde. Dieses erhöhte Risiko kann sich negativ auf die Fondsgesellschaft wie auch die Zielfonds auswirken.

11.3.6.6 Interessenkonflikte bei der Geschäftsführenden Kommanditistin

Es ist möglich, dass die Geschäftsführende Kommanditistin sich als Gesellschafterin an weiteren Fondsgesellschaften beteiligt

und dort die Geschäftsführung übernimmt. Sofern dieses erfolgen sollte, könnte sich hieraus ein Interessenkonflikt für die Geschäftsführende Kommanditistin, welcher sich auf die Anleger der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG negativ auswirken könnte, ergeben.

Zudem werden 100 % der Geschäftsanteile der Geschäftsführenden Kommanditistin von der HANSAINVEST Finance I GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft gehalten, deren Geschäftsanteile wiederum zu 100 % von der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH gehalten werden. Sämtliche der vorgenannten Gesellschaften gehören zur Unternehmensgruppe der KVG, die auch Verwaltung für andere Fonds übernimmt. Hieraus können sich Interessenkonflikte, die sich negativ auf den AIF auswirken können, ergeben.

11.3.6.7 Interessenkonflikte bei der Habona Invest GmbH

Die Habona Invest GmbH hat bereits acht Fonds mit einem ähnlichen Geschäftsbereich initiiert, sieben davon im Bereich Einzelhandelsimmobilien und einen im Bereich Kindertagesstätten.

Weiterhin hat die Habona Invest GmbH einen in Deutschland zugelassenen offenen Immobilien-Publikumsfonds initiiert, der in deutsche Nahversorgungsimmobiliens investiert. Darüber hinaus wurden bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung drei offene Spezialfonds für institutionelle Anleger initiiert.

Es ist sehr wahrscheinlich, dass sie weitere Fonds in einem ähnlichen oder sogar identischen Geschäftsbereich initiiert, bevor dieser AIF vollständig liquidiert ist. Hieraus können sich Interessenkonflikte, die sich negativ auf den AIF auswirken können, ergeben.

Die Habona Invest GmbH ist auch für andere Investmentvermögen beratend tätig. Hieraus kann sich ein Interessenkonflikt ergeben.

11.3.6.8 Interessenkonflikte bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment GmbH wurde als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft sowie der

Zielfonds bestellt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt die Verwaltung auch für andere Fonds – unter Umständen auch mit einem ähnlichen Geschäftsbereich. Sofern dieses erfolgen sollte, kann sich hieraus ein Interessenkonflikt für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, welcher sich auf die Anleger der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG negativ auswirken könnte, ergeben.

Die Interessen des Anlegers können mit folgenden Interessen kollidieren:

- » Interessen der KVG und der mit dieser verbundenen Unternehmen,
- » Interessen der Mitarbeiter der KVG oder
- » Interessen anderer Anleger in diesem oder anderen Fonds

Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte bei der KVG und/oder ihren beauftragten Auslagerungsunternehmen begründen können, umfassen insbesondere:

- » Anreizsysteme für Mitarbeiter der KVG,
- » Mitarbeitergeschäfte,
- » Zuwendungen an Mitarbeiter der KVG,
- » Umschichtungen im Fonds,
- » stichtagsbezogene Aufbesserung der Fondsperformance („window dressing“),
- » Geschäfte zwischen der KVG und den von ihr verwalteten Investmentvermögen oder Individualportfolios bzw. Geschäfte zwischen von der KVG verwalteten Investmentvermögen und/oder Individualportfolios,
- » Zusammenfassung mehrerer Orders („block trades“),
- » Beauftragung von eng verbundenen Unternehmen und Personen,
- » Einzelanlagen von erheblichem Umfang,
- » Transaktionen nach Handelsschluss zum bereits absehbaren Schlusskurs des laufenden Tages, so genanntes Late Trading,
- » Stimmrechtsausübung

11.3.6.9 Interessenkonflikte bei der Habona Invest Asset Management GmbH

Die Habona Invest Asset Management GmbH erhält für die auf Ebene der Zielfonds von der KVG auf sie ausgelagerten Tätigkeiten im Bereich des Erwerbs, Desinvestments und der Immobilienverwaltung eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,6 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf das Nettofonds-

vermögen der Zielfonds. Als Nettofondsvermögen der Zielfonds gilt der Durchschnittswert des Sondervermögens abzüglich der Darlehen, der sich aus den jeweiligen Quartalswerten ergibt. Dieses kann einen Anreiz für die Habona Invest Asset Management GmbH schaffen, der KVG teurere Investitionen vorzuschlagen, als sie es ansonsten tun würde. Dieses erhöhte Risiko kann sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken.

Zudem erhält die Habona Invest Asset Management GmbH für die Identifizierung geeigneter Immobilienobjekte, welche die KVG der Zielfonds für deren Rechnung erwirbt, eine Transaktionsgebühr in Höhe von 3,89 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Nettoankaufpreise der Immobilien. Dies kann einen Anreiz für die Habona Invest Asset Management GmbH schaffen, Immobilienobjekte mit teureren Ankaufpreisen vorzuschlagen. Dieses erhöhte Risiko kann sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken. Schließlich erhält die Habona Invest Asset Management GmbH eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 2,8 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) auf den Verkaufspreis der jeweiligen Immobilien. Dies kann einen Anreiz für die Habona Invest Asset Management GmbH schaffen, einen vorzeitigen Verkauf von Immobilienobjekten, der wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist, vorzuschlagen. Auch dieses Risiko kann sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken.

Die Habona Invest Asset Management GmbH ist auch für andere Investmentvermögen beratend tätig. Hieraus kann sich ein Interessenkonflikt ergeben.

11.3.6.10 Interessenkonflikte bei der Treuhandkommanditistin

Interessenkonflikte für die Treuhandkommanditistin können sich daraus ergeben, dass ihre Vergütung sowie die ihr entstehenden Aufwendungen für die laufende Verwaltung ihrer für die Anleger treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile von der Fondsgesellschaft getragen werden. Sie könnte daher zu Entscheidungen gelangen, die nicht im besten Interesse der Anleger liegen.

11.3.6.11 Weitere Interessenkonflikte

Aus personellen Verflechtungen zwischen den Gesellschaften und einzelnen Personen können sich Interessenkonflikte ergeben. Geschäftsführer der Habona Invest GmbH, Habona Invest Service GmbH, Habona Management 08 GmbH und der Habona Beteiligungs 08 GmbH sind Guido Küther und Johannes Palla. Ne-

ben Guido Küther und Johannes Palla ist Hans Christian Schmidt Geschäftsführer der Habona Invest GmbH. Weiterer Geschäftsführer der Habona Management 08 GmbH (neben Guido Küther und Johannes Palla) ist Dr. Conrad Mattern. Dr. Conrad Mattern ist gleichzeitig Vorstand der CONQUEST Investment Advisory AG. Geschäftsführer der Habona Invest Asset Management GmbH sind Guido Küther, Hans Christian Schmidt und Carsten König. Die Habona Invest GmbH hält jeweils 100 % der Anteile an der Habona Invest Asset Management GmbH und an der Habona Invest Service GmbH.

Die Geschäftsanteile der Habona Invest GmbH werden von der JP Holding GmbH (deren alleiniger Gesellschafter Johannes Palla ist) mit 82,5 % und von Guido Küther mit 17,5 % gehalten. Außerdem sind Johannes Palla und Guido Küther alleinige Gesellschafter der Habona Management 08 GmbH sowie der Habona Beteiligungs 08 GmbH. Darüber hinaus sind sowohl Johannes Palla als auch Guido Küther an anderweitigen Immobilienfonds, die von der Habona Invest GmbH aufgelegt wurden, als Kommanditisten beteiligt und fungieren teilweise als Geschäftsführer. Es besteht die Möglichkeit, dass die handelnden Personen nicht die Interessen der Fondsgesellschaft in den Vordergrund stellen, sondern eigene Interessen oder Interessen von anderen Beteiligten verfolgen. Dies kann sich negativ auf das Ergebnis der Anlage auswirken.

11.3.6.12 Gebühren

Im Zusammenhang mit dem Investmentvermögen fallen Provisionen, Gebühren und Kosten an. Bevor es zu Auszahlungen durch die Fondsgesellschaft an die Anleger kommen kann, müssen diese Gebühren, Provisionen und Kosten beglichen werden. Reichen die erwirtschafteten Erlöse nicht zur Begleichung der Gebühren, Provisionen und Kosten aus, besteht das Risiko, dass es zu verminderten oder keinen Auszahlungen kommt.

11.3.6.13 Schlüsselpersonenrisiko, Schlüsselgesellschaftsrisiko und wesentliche Personen

Sowohl die Geschäftsführer der Komplementärin oder die Komplementärin selbst als auch Vertragspartner können über die Laufzeit der Beteiligung ausfallen. In diesem Fall besteht das Risiko, dass sich für die betreffenden Personen und/oder Gesellschaften kein oder nur mit Verzögerungen geeigneter Ersatz findet. Auch können sich Fehlentscheidungen des Managements der Vertragspartner nachteilig auf das Ergebnis des Fonds auswirken.

11.3.6.14 Risiko von Euro- und/oder Finanzkrisen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Euro- und/oder eine weitere Finanzkrise auftritt bzw. sich die aktuelle Finanz- und Wirtschaftslage derart verschlechtert, dass die Finanzmärkte unbeherrschbar werden und vollkommen versagen. Daraus folgende mögliche Verwerfungen der Märkte einschließlich des Immobilienmarktes können zu einer teilweisen oder vollständigen Einschränkung der Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft bzw. zu deren vorzeitiger Liquidation führen und in der Folge das vom Anleger erzielbare Ergebnis verschlechtern und gegebenenfalls auch zu einem Totalverlust der Anlage führen.

11.3.6.15 Risiken einer Beendigung der Währungsunion

Das System der Gemeinschaftswährung europäischer Staaten (Euro) befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes in einer tiefen Krise. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieses System zusammenbricht oder einzelne Staaten aus dem Währungsverbund ausscheiden. In diesem Fall können Währungsrisiken entstehen. So kann eine in Anspruch genommene Fremdfinanzierung in einer anderen Währung bedient werden müssen als zur Zeit der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes absehbar. Dies kann das vom Anleger erzielbare Ergebnis verschlechtern und gegebenenfalls auch zu einem Totalverlust der Anlage führen.

11.3.6.16 Coronavirus SARS-CoV2/COVID-19; vergleichbare Krankheitserreger/Krankheiten

Zum Datum der Aufstellung des Verkaufsprospektes hat sich die pandemische Lage betreffend COVID-19 zu einer endemischen Lage geändert. Weitere, verzögerte Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft sind nach wie vor schwer abzuschätzen. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass es zum Entstehen und zur Verbreitung ähnlicher Krankheitserreger/Krankheiten kommt. Je länger die Ausbreitung des Coronavirus „SARS-CoV-2“ und COVID-19 oder ähnlicher Krankheitserreger/Krankheiten anhält, desto stärker können sich jedoch auch Auswirkungen zeigen. Wie sich diese entwickeln, ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes nicht abzuschätzen, weil der weitere Verlauf nach wie vor nicht vorhersehbar ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die aktuelle Finanz- und Wirtschaftslage auf dem Immobilienmarkt stark verschlechtert. So ist etwa nicht auszuschließen, dass eine erneute Ausbreitung des Coronavirus „SARS-CoV-2“ und COVID-19 oder ähnlicher Krankheitserreger/Krankheiten immer wieder zu Störungen des öffentlichen Lebens

und des Immobilienmarktes führen. Dies kann u. a. zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen führen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken können. Insgesamt können aus einer erneuten Ausbreitung des Coronavirus „SARS-CoV-2“ und COVID-19 oder der Ausbreitung ähnlicher Krankheitserreger/ Krankheiten Verwerfungen des Immobilienmarktes entstehen, die zu einer teilweisen oder vollständigen Einschränkung der Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft bzw. der KVG führen können. Dies kann das vom Anleger erzielbare Ergebnis verschlechtern und gegebenenfalls auch zu einem Totalverlust der Anlage führen.

11.3.6.17 Risiken aufgrund des Klimawandels

Die Auswirkungen des Klimawandel werden in Deutschland und weltweit verstärkt sichtbar. Je nach Region und Naturgefahr ändert sich die Risikolage, zum Beispiel bei tropischen Wirbelstürmen, Gewittern, Überschwemmungen oder Dürren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass klimabedingte oder andere Umweltrisiken beispielsweise zur Unbebaubarkeit von zur Bebauung vorgesehener Flächen, zur Zerstörung bereits (teil-)errichteter Immobilien oder zu Lieferengpässen bei Baustoffen führen. Diese Umstände können sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken. Dies wiederum kann das vom Anleger erzielbare Ergebnis verschlechtern und gegebenenfalls auch zu einem Totalverlust der Anlage führen.

11.3.6.18 Russland-Ukraine-Konflikt

Zum Datum der Prospektaufstellung führt Russland einen Krieg gegen die und in der Ukraine. Infolgedessen hat die Europäische Union zahlreiche Sanktionen gegen Russland verhängt und bereits umgesetzt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes ist der weitere Verlauf des Russland-Ukraine-Konflikts nicht abzuschätzen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die aktuelle Finanz- und Wirtschaftslage auf dem Immobilienmarkt verschlechtert. Insbesondere kann es neben einem weiteren Anstieg der Baustoffpreise zu einer weiteren Erhöhung der Energiepreise gekommen. Dies kann u. a. zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen führen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken können. Dies wiederum kann das vom Anleger erzielbare Ergebnis verschlechtern und gegebenenfalls auch zu einem Totalverlust der Anlage führen.

11.4 Prognosegefährdende Risiken

11.4.1 Blind-Pool-Risiko

Die dem vorliegenden Verkaufsprospekt zugrunde liegende Konzeption sieht einen so genannten echten Blind-Pool vor. Bei

einem echten Blind-Pool sind nur die Rahmenbedingungen für wesentliche Investitionsbereiche des Investmentvermögens zum Datum der Aufstellung des Verkaufsprospektes in Form von Investitions- und Entscheidungskriterien bekannt, d.h. konkrete Angaben zu den geplanten Investitionen liegen noch nicht oder nicht vollständig vor.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die konkreten Anlageobjekte noch nicht fest.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen dementsprechend die konkreten Immobilienobjekte, in die die Zielfonds investieren werden, noch nicht fest.

Insgesamt besteht keine Sicherheit, dass die von der Fondsgesellschaft geplanten Zielinvestitionen verwirklicht werden können. Hierdurch ist der Investorfolg der Fondsgesellschaft erheblichen Unsicherheiten ausgesetzt. Weiterhin können Immobilien zu gegenüber den Annahmen der Fondsgeschäftsführung ungünstigeren Konditionen erworben werden. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Zielfonds, mittelbar auf die Fondsgesellschaft und somit auf die Auszahlungen an die Anleger.

11.4.2 Portfolio-Zusammensetzung

Die im Prospekt dargestellten geplanten Auszahlungen in Höhe von 3 % p.a. basieren auf einem Plan-Portfolio der Zielinvestitionen aus ca. 20 Objekten mit einer Gesamtmietfläche von ca. 32.000 m² und prognostizierten jährlichen Nettokaltmieten von EUR 4.632.535. Die Realisierung dieses geplanten Portfolios ist jedoch unter anderem von dem Erreichen des geplanten Maximalen Platzierungsvolumens von EUR 50.000.000 abhängig (vgl. auch die Abschnitte „Geringeres Emissionskapital“ (Seite 35) und „Größeres Emissionskapital“ (Seite 35)) und insoweit nicht vorhersehbar. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass zwar das geplante Maximale Platzierungsvolumen erreicht wird, ein größerer Teil der Anleger jedoch erst zum Ende des Platzierungszeitraums zeichnet.

Weiterhin sind die Zielinvestitionen (vgl. die Ausführungen zum Blind-Pool, Abschnitt „Blind-Pool-Risiko“ (Seite 48)) heute noch nicht bekannt. Aus diesem Grunde ist nicht auszuschließen, dass tatsächlich in weniger bzw. mehr dieser unbenannten Zielinvestitionen

titionen zu höheren Kaufpreisen als geplant investiert wird. Aus diesem Grunde sind sämtliche prognostizierten Angaben und Planungen mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

Insgesamt steht die spätere tatsächliche Zusammensetzung der Zielinvestitionen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes noch nicht fest. Es gibt deshalb keine Gewähr dafür, dass auch tatsächlich die bei der Konzeption des Beteiligungsangebots zugrunde gelegten Zielinvestitionen erworben werden. Dadurch wird die Struktur der Investitionen und der Mieteinnahmen aus Zielinvestitionen im Hinblick auf ihre Höhe und ihren Zeitpunkt gegenüber den Annahmen der Fondsgeschäftsführung teilweise oder auch umfänglich abweichen. Der tatsächlich realisierte Diversifikationsgrad steht erst nach allen Ankäufen fest. Ein geringerer Diversifikationsgrad führt zu stärkerer Beeinträchtigung der Zielfonds und damit mittelbar des AIF bei negativer Entwicklung einzelner Zielinvestitionen.

11.4.3 Abhängigkeit von den Zeitpunkten des Mittelzuflusses

Bei dem vorliegenden Investmentvermögen handelt es sich um eine Investition, bei der Mittelzuflüsse weder der Höhe noch dem Zeitpunkt nach vorhergesagt werden können. Demnach können nur Annahmen getroffen werden, wobei die zugrundeliegenden Daten auf den Planungen und Annahmen zu den geplanten Zielinvestitionen sowie Erfahrungen im Hinblick auf den Immobilienmarkt basieren. Die Abhängigkeit vom Zeitpunkt des tatsächlichen Mittelzuflusses kann sich negativ auf das Nutzen von möglichst optimalen Vermarktungszeitpunkten auswirken.

11.4.4 Liquiditätsrisiken/Überschuldung

Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen haben. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zur Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen, bis hin zu einem teilweisen Verlust oder Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Die Fondsgesellschaft kann nur Auszahlungen an die Anleger leisten, wenn sie über genügend liquide Geldmittel verfügt. Die Liquidität der Fondsgesellschaft kann sich durch das Eintreten von

einem oder mehreren Risiken nachteilig entwickeln. Dies kann zur Folge haben, dass die Auszahlungen der Fondsgesellschaft teilweise reduziert werden oder sogar ganz ausfallen.

Haupteinnahmequelle der Fondsgesellschaft sind die Einnahmen aus Zuflüssen der Zielfonds, die diese wiederum aus der Bewirtschaftung der Zielinvestitionen erhalten. Gerät die die Zielfonds verwaltende KVG in wirtschaftliche bzw. finanzielle Schwierigkeiten, hat dies unmittelbar Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft.

Die prognostizierte Auszahlungshöhe und der Zeitpunkt der Auszahlungen werden von vielen Faktoren stark beeinflusst und können somit variieren. Es besteht – wie dargestellt (vgl. Abschnitt „Mietzinsniveau, Bonität der Mieter und Mietausfallrisiko“ (Seite 36)) – das Risiko, dass die künftig erzielbaren Mieten niedriger ausfallen als geplant sowie das Risiko der Nichtdurchsetzbarkeit von Mietforderungen und der Zahlungsunfähigkeit von Mietern. Genauso kann der prognostizierte Veräußerungserlös für die Immobilienobjekte geringer ausfallen als angenommen und in solch einem Fall die Rückzahlungshöhe beeinträchtigen. Auch können Kredite gekündigt werden oder nicht oder unzureichend versicherte Schäden auftreten oder wesentliche Vertragspartner ausfallen oder ihre Vertragspflichten nicht oder unzureichend erfüllen. Die Folge kann sein, dass die geplanten Auszahlungen in einzelnen Jahren geringer sein werden oder ganz ausfallen.

Maximales Risiko

Es drohen dem Anleger Risiken, die zu einem Totalverlust des Anlagebetrages nebst Agio (gemeinsam auch „Anlage“) führen können. Bei kumuliertem Eintritt verschiedener Risiken kann es für den Anleger zum Totalverlust der Anlage und eventuell weiteren Vermögensnachteilen (z. B. Steuerzahlungen) kommen. 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.

12 ANTEILE

12.1 Anteilsklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten

Sämtliche ausgegebene Anteile an dem AIF haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Anteilsklassen werden nicht gebildet. Es gibt keine Anteile mit unterschiedlichen Rechten.

12.2 Art und Hauptmerkmale der Anteile

Bei diesem Investmentvermögen handelt es sich um mittelbare oder unmittelbare Kommanditbeteiligungen an einem geschlossenen Publikums AIF in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.

Durch seine Beteiligung erlangt der Anleger (als Treugeber über die Treuhandkommanditistin) die mit der Kommanditbeteiligung verbundenen und in den §§ 166 ff. HGB begründeten Rechte und Pflichten eines Kommanditisten. Diese werden durch die Regelungen des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ergänzt.

Es handelt sich bei den Anteilen um Kommanditanteile. Auch bei treugeberischer Beteiligung vermitteln sie über die Treuhandkommanditistin die Rechtsstellung eines beschränkt haftenden Kommanditisten der Fondsgesellschaft.

Da es sich bei den Anteilen am AIF um Kommanditanteile und nicht um Aktien handelt, entfallen Angaben zur Verbriefung, zur Art der Ausgabe (Anteilsscheine oder Einzelurkunden, Inhaber- oder Namensaktien) und zur Stückelung.

Der Anleger hat gem. Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft folgende Rechte und Pflichten:

Beteiligung an der Gesellschaft

Gem. § 5 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages können sich Anleger an der Gesellschaft mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber beteiligen.

Direkte Beteiligung, Verwaltungsmandat

Gem. § 6 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages können Treugeber sich persönlich und unmittelbar beteiligen und sich entscheiden, ihre

Beteiligung gem. Treuhand- und Verwaltungsvertrag durch die Treuhandkommanditistin verwalten zu lassen (Verwaltungsmandat).

Einzahlung

Die Anleger haben gem. § 7 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages den Anlagebetrag zzgl. eines Agios von 5 % (sofern nicht von der Gesellschaft entsprechend § 5 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages abweichend berechnet) hierauf bis spätestens 14 Tage nach Eingang der schriftlichen Mitteilung der Treuhandkommanditistin über die Annahme des Beitrittsangebotes einzuzahlen.

Widerspruchs- und Kontrollrecht

Gem. § 11 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages haben die Kommanditisten über das Recht nach § 166 HGB hinaus das Recht, jederzeit die Handelsbücher und die Papiere der Gesellschaft durch einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen einsehen zu lassen. Den Treugebern werden unmittelbar die Rechte aus §§ 164, 166 HGB eingeräumt.

Einsichtsrecht

Bis zur Feststellung des Jahresabschlusses hat der Gesellschafter/Treugeber das Recht, den Jahresbericht auf Wunsch in den Geschäftsräumen der Gesellschaft einzusehen. Der vollständige Jahresbericht wird auf Anforderung eines Gesellschafters/Treugebers diesem in Kopie übersandt.

Stimmrecht in Gesellschafterversammlungen

§ 17 des Gesellschaftsvertrages räumt den Anlegern ein Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen im schriftlichen Verfahren oder in Gesellschafterversammlungen sowie ein Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen ein.

Beteiligung am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft sowie Ergebnisverwendung und Auszahlungen

Gem. § 13 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages sind die Anleger grundsätzlich im Verhältnis der ihnen zuzurechnenden Hafteinlagen am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Gem. § 14 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages soll die verfügbare Liquidität der Gesellschaft an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie

nicht nach Auffassung der Geschäftsführenden Kommanditistin und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Im Fall einer Überrendite und nach Befriedigung der Vorzugsgewinnansprüche stehen der Kapitalverwaltungsgesellschaft 40 % dieser Überrendite zu. Das gleiche gilt bei Liquidation der Fondsgesellschaft betreffend den Liquidationserlös.

Übertragungs- und Belastungsrecht

Der Anleger kann seinen Gesellschaftsanteil bzw. seine Treugeberbeteiligung mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin, die nur aus wichtigem Grund versagt werden kann, gem. § 20 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages ganz oder teilweise übertragen oder belasten.

Ausscheiden aus der Gesellschaft

Im Falle des Ausscheidens eines Gesellschafters oder bei Eingreifen anderer gesetzlicher Auflösungs- oder Ausschlussgründe wird die Gesellschaft zwischen den anderen Gesellschaftern fortgeführt. Die Kommanditbeteiligung des ausgeschiedenen Kommanditisten wächst den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung zu. Dem ausscheidenden Gesellschafter steht ein Abfindungsanspruch gem. § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages zu.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft durch Kündigung oder Ausschluss aus, so richtet sich sein Abfindungsanspruch nach dem Verkehrswert seiner Beteiligung. Der Verkehrswert seiner Beteiligung berechnet sich anhand des Wertes der ihm entsprechend der Höhe seiner Beteiligung zuzuordnenden Kapitalkonten auf der Basis des Jahresberichtes der Gesellschaft des dem Ausscheiden des Gesellschafters vorausgehenden abgeschlossenen Geschäftsjahres bezogen auf den Zeitpunkt des letzten Bilanzstichtages vor dem Ausscheiden.

Die Auszahlung der Abfindung erfolgt in zwei gleichen Raten, soweit die Liquiditätslage der Gesellschaft es erlaubt. Andernfalls kann die Zahlung der Abfindung auf bis zu fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden. Die Zahlung der ersten Rate hat in den ersten sechs Mo-

naten nach Feststellung der Abfindungshöhe zu erfolgen, die der zweiten Rate innerhalb eines halben Jahres nach Zahlung der ersten Rate. Alle Raten sind spätestens mit Auflösung der Gesellschaft und Rückzahlung aller Gesellschaftsanteile zu begleichen.

Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherheitsleistung betreffend ihre Abfindung verlangen.

Recht auf Teilhabe am Liquidationserlös

Bei Auflösung der Gesellschaft werden in einem ersten Schritt unter Aufdeckung der stillen Lasten die Fremdverbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Das verbleibende Vermögen, einschließlich der stillen Reserven, wird entsprechend dem für die Gewinnverteilung festgelegten Schlüssel und Rang gem. § 13 des Gesellschaftsvertrages unter den Gesellschaftern verteilt.

Geltendmachung von Sonderbetriebsausgaben

Sonderbetriebsausgaben kann der Gesellschafter gem. § 16 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages geltend machen.

12.3 Wichtigste rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, der Treuhand- und Verwaltungsvertrag und insbesondere die Anlagebedingungen bilden die rechtlichen Grundlagen der Beteiligung an der Fondsgesellschaft.

Die Rechte und Pflichten der Anleger, die im Gesellschaftsvertrag vereinbart sind, sind in dem Abschnitt „Art und Hauptmerkmale der Anteile“ (Seiten 50 f.) dargestellt.

Auf den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft und den Treuhand- und Verwaltungsvertrag findet deutsches Recht Anwendung. Sofern der Anleger Verbraucher i.S.v. § 13 BGB ist, ist Gerichtsstand der allgemeine Gerichtsstand des Anlegers. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Sitz der Fondsgesellschaft vereinbart.

12.4 Keine Börsen und Märkte, an denen Anteile notiert oder gehandelt werden

Bei den von Anlegern erworbenen Kommanditanteilen am Investmentvermögen handelt es sich um eine Art der Beteiligung,

für die derzeit keine geregelte Börse und kein geregelter Markt existieren. Eine Veräußerung der Kommanditanteile ist somit eingeschränkt.

Ein Handel kann insoweit ausschließlich über unregulierte Zweitmärkte für Kommanditbeteiligungen erfolgen. Der diesem Handel zugrundeliegende Marktpreis wird allerdings nicht ausschließlich durch den Wert der im Investmentvermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Aus diesem Grund kann der zu erzielende Markt- bzw. Börsenpreis von dem ermittelten Anteilswert des Investmentvermögens abweichen.

12.5 Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Beitrittsmöglichkeiten und Mindestbeteiligung

Die Mindestbeteiligung beträgt EUR 10.000; höhere Kapitaleinzahlungen müssen stets auf volle EUR 1.000 lauten, jeweils zuzüglich 5 % Agio (sofern nicht von der Gesellschaft abweichend berechnet).

Die Beteiligung kann mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin oder unmittelbar als Direktkommanditist erfolgen. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag findet auf beide Formen der Beteiligung Anwendung, wobei im Fall der mittelbaren Beteiligung die Bestimmungen über das Treuhandverhältnis entsprechend gelten, soweit sich nicht aus der Natur der Direktbeteiligung des Anlegers zwingend etwas anderes ergibt. Im Fall einer mittelbaren Beteiligung des Anlegers als Treugeber besteht zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Anleger ein echtes Treuhandverhältnis während bei einer unmittelbaren Beteiligung die Treuhandkommanditistin die Aufgabe einer Verwaltungstreuhanderin übernimmt.

Annahme der Beitrittserklärung

Die Beitrittsunterlagen nimmt die ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH („**ProRatio**“) unter folgender Adresse entgegen:

ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH
Limburger Straße 1
50672 Köln.

Die ProRatio als Treuhandkommanditistin der Fondsgesellschaft entscheidet in freiem Ermessen nach Absprache mit der Geschäftsführenden Kommanditistin über die Annahme der Beitrittserklärung des Anlegers. Sie wird den Anleger über die Annahme seiner Beitrittserklärung sowie den Beitritt mit einem Annahmeschreiben informieren.

Erwerbspreis, Einzahlungskonto und Einzahlungsmodalitäten

Der Anleger hat den Anlagebetrag zzgl. eines erhobenen Agios bis spätestens 14 Tage nach Erhalt des Annahmeschreibens der Treuhandkommanditistin auf nachfolgendes Fondskonto der Fondsgesellschaft zu überweisen:

Kontoinhaber:	Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Kontonummer:	3402417098
Bank:	Frankfurter Volksbank Rhein/Main eG
BLZ:	50190000
IBAN:	DE13 5019 0000 3402 4170 98
BIC:	FFVBDEFF
Verwendungszweck:	Name, Vorname, Registernummer

Sowohl der Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit der Treuhandkommanditistin als auch die Beteiligung als Treugeber stehen unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen und fristgerechten Zahlung des Anlagebetrages zzgl. des erhobenen Agios durch den Anleger.

Rücknahme der Anteile

Eine Rücknahme der Anteile durch die Fondsgesellschaft ist grundsätzlich nicht möglich. Etwas anderes gilt, wenn der Anleger innerhalb der Widerrufsfrist von 14 Tagen seine Beitrittserklärung widerruft.

Darüber hinaus kann die Treuhandkommanditistin, im Einvernehmen mit der Geschäftsführenden Kommanditistin, nach erfolgreicher angemessener Fristsetzung von dem Beitritt eines säumigen Anlegers Abstand nehmen. Der säumige Anleger kann hieraus keinerlei Rechte ableiten; ihm steht insbesondere kein Aufwendungs- oder Schadensersatz zu.

12.6 Angabe zum Nettoinventarwert (Stand: 31. Dezember 2022)

Der jüngste Nettoinventarwert der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG gemäß § 297 Abs. 2 KAGB beträgt EUR 2.801,57.

Wichtige Hinweise:

Der Nettoinventarwert wurde zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2022 ermittelt. Das zur Ermittlung des Nettoinventarwerts herangezogene Kommanditanlagevermögen des geschlossenen Investmentvermögens soll während des Platzierungszeitraums und der Investitionsphase erst schrittweise aufgebaut werden.

Der vorstehend ausgewiesene Nettoinventarwert berücksichtigt die bis zum Bewertungsstichtag eingezahlten Einlagen der Gründungsgesellschafter in Höhe von EUR 50.000 sowie die bis zu diesem Zeitpunkt dem geschlossenen Investmentvermögen belasteten Kosten und bereits eingegangene Verbindlichkeiten. Einzahlungen durch Anleger waren zum Bewertungsstichtag noch nicht erfolgt.

Der angegebene Nettoinventarwert zum Bewertungsstichtag fällt somit insbesondere aufgrund der bis dahin lediglich geringen Kapitaleinzahlungen von 0,1 % des angestrebten Platzierungsvolumens niedrig aus. Die Aussagekraft des angegebenen Nettoinventarwerts ist während der Platzierungsphase stark eingeschränkt, da er ermittelt wurde, bevor Anleger ihre Einzahlungen geleistet haben. Durch Einzahlungen der Anleger, Investitionstätigkeit und ggf. Aufnahme von Fremdkapital unterliegt der Nettoinventarwert Veränderungen.

Der Nettoinventarwert des geschlossenen Investmentvermögens wird künftig gemäß der gesetzlichen Vorschriften auf jährlicher Basis ermittelt und regelmäßig auf der Internetseite der KVG bzw. im Jahresbericht mitgeteilt. Nach Abschluss der Platzierungsphase ist der Nettoinventarwert des geschlossenen Investmentvermögens auch bei Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen zu ermitteln und auf der Internetseite der KVG mitzuteilen.

12.7 Übertragung von Anteilen

Eine Übertragung der Anteile erfolgt im Falle der Schenkung und des Verkaufs im Wege der Abtretung sowie im Erbfall kraft

Gesetzes. Bei Übertragung der Anteile an der Fondsgesellschaft erhält der Anleger den von ihm mit einem Käufer vereinbarten Kaufpreis.

Im Falle des Todes eines Anlegers wird die Fondsgesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgeführt. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Anlegers haben unverzüglich zur Wahrnehmung ihrer aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft folgenden Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen. Ist Testamentsvollstreckung angeordnet, so ist der Testamentsvollstrecker als Vertreter berufen.

12.8 Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen

Grundsätzlich bedarf jede Übertragung, teilweise Übertragung oder sonstige Verfügung über Gesellschaftsanteile oder Treugeberbeteiligungen oder einzelne Ansprüche hieraus zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin. Daneben bedarf die Übertragung von Beteiligungen der Treugeber auch einer Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag.

Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Eine teilweise Übertragung ist nur dann möglich, wenn der zu übertragende und der verbleibende Anteil durch 1.000 teilbar ist und die entstehenden Anteile jeweils mindestens EUR 10.000 betragen.

Eine Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder Teilgesellschaftsanteilen ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember eines Kalenderjahres zulässig.

12.9 Informationen für Interessierte

Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des AIF verlangen und diese bei der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main anfordern.

13 KOSTEN

13.1 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag. Der Ausgabeaufschlag („**Agio**“) beträgt 5 % (sofern nicht von der Gesellschaft entsprechend § 5 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages abweichend berechnet) der Kommanditeinlage. Ein Rückgabeaufschlag wird nicht erhoben.

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Platzierungsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 7,38 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Kommanditeinlage belastet („**Initialkosten**“). Die Initialkosten sind frühestens nach Einzahlung der Einlage und Ablauf des Widerrufs fällig.

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Platzierungsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 11,79 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Ausgabepreises. Dies entspricht 12,38 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der gezeichneten Kommanditeinlage.

Nach Abschluss der Platzierungsphase werden keine weiteren Anteile ausgegeben und eine Rücknahme der Anteile ist während der Laufzeit des AIF nicht möglich. Daher entfallen Angaben zur Berechnung sowie Angaben zu Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabe- und Rücknahmepreises.

Der Ausgabeaufschlag wird als Teil der Eigenkapitalvermittlungsprovision an die Habona Invest Service GmbH vergütet.

13.2 Sonstige Kosten und Gebühren

13.2.1 Vom Anleger zu tragende Kosten und Gebühren

Soweit sich der Anleger als Direktkommanditist beteiligt oder seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt, hat der Anleger die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt, kann die KVG vom Anleger Erstattung

für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 1,5 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Anteilswerts verlangen.

Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porto, Kosten für die Teilnahme an den Gesellschafterversammlungen, persönliche Steuerberatung etc. hat der Anleger selbst zu tragen. Ferner hat er die Kosten der Überweisung seiner Einlage nebst Agio zu tragen.

Da die Höhe der vorgenannten Kosten jeweils u.a. von den persönlichen Verhältnissen oder der Höhe der Beteiligung des jeweiligen Anlegers abhängig ist, kann eine Bezifferung nicht vorgenommen werden.

13.2.2 Von der Gesellschaft zu zahlende Kosten und Gebühren

Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte kann jährlich insgesamt bis zu 0,341 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen und eine erfolgsabhängige Vergütung berechnet werden.

Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

- » Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem Jahr 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,131 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage, wobei die Vergütung im ersten Geschäftsjahr anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.
- » Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft (Komplementärin) erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,06 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage im je-

weiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Eine Mindestvergütung in Höhe von EUR 2.975 wird für einen Zeitraum von 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe vereinbart.

- » Die Treuhandkommanditistin erhält für die laufende Anlegerverwaltung, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,15 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

Vergütungen und Kosten auf Ebene der Zielfonds

Auf Ebene der Zielfonds fallen Vergütungen und weitere Kosten an. So ist vorgesehen, dass die KVG aus dem Vermögen der Zielfonds jeweils eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,48 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettofondsvermögens der Zielfonds für deren Verwaltung, die Verwahrstelle jeweils eine Vergütung von bis zu 0,0863 (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Nettofondsvermögens der Zielfonds, mindestens jedoch EUR 14.280 im jeweiligen Geschäftsjahr und die Habona Invest Asset Management GmbH für Tätigkeiten im Bereich des Erwerbs, Desinvestments und der Immobilienverwaltung eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,6 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf das Nettofondsvermögen der Zielfonds erhält. Das Nettofondsvermögen der Zielfonds ist der Durchschnittswert des Sondervermögens abzüglich der Darlehen, der sich aus den jeweiligen Quartalswerten ergibt. Die genannten Vergütungen und weiteren Kosten werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert des jeweiligen Zielfonds auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,036 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 7.140 (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

Aufwendungen, die zulasten der Gesellschaft gehen

- » Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
 - › Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
 - › bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
 - › Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
 - › Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital (insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen und Gebühren);
 - › für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
 - › Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
 - › von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
 - › Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
 - › ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
 - › Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
 - › Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
 - › Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.
 - › Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Zielfonds können ebenfalls Kosten anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zielfonds (Sondervermögen und andere AIF i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB) ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Aufwendungen, die bei den Zielfonds aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von der diese verwaltenden KVG, die diesen Anforderungen unterliegt, zu tragen.

Transaktionskosten

Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung von der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Auf Ebene der Zielfonds fallen ebenfalls einmalige Vergütungen und weitere Kosten an. So erhält die KVG von den Zielfonds bei dem Erwerb von Immobilien für den jeweiligen Zielfonds eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 0,2975 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) auf den Kaufpreis der jeweiligen Immobilien. Im Falle des Verkaufs von Immobilien durch den Zielfonds erhält die KVG eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 0,1785 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) auf den Verkaufspreis der jeweiligen Immobilien durch den jeweiligen Zielfonds.

Zudem erhält die Habona Invest Asset Management GmbH im Falle des Erwerbs von Immobilien durch den Zielfonds eine einmalige Vergütung von dem jeweiligen Zielfonds in Höhe von bis zu 3,89 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) auf den Kaufpreis der jeweiligen Immobilie. Im Falle des Verkaufs von Immobilien durch für Rechnung eines Zielfonds erhält die Habona Invest Asset Management GmbH eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 2,8 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) auf den Verkaufspreis der jeweiligen Immobilien. Diese Vergütungen werden jeweils fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages. Sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zielfonds ein, schmälern gegebenenfalls deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Erfolgsabhängige Vergütung

Die KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- » Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.

- » Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 3,5 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 40 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

13.3 Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zulasten des AIF angefallenen relevanten Kosten offengelegt und in Form einer einzigen Zahl als Gesamtkostenquote ausgewiesen.

In diese Gesamtkostenquote werden die im Investitions- und Finanzierungsplan aufgeführten einmaligen fondsbezogenen Aufwendungen (ohne Ausgabeaufschlag) sowie die laufenden Fondsverwaltungskosten des AIF einbezogen. Die Gesamtkostenquote beinhaltet keine Transaktionskosten.

13.4 Pauschalgebühr

Für die Vergütungen und Kosten wurde mit der KVG keine Pauschalgebühr vereinbart.

13.5 Rückvergütungen

Der KVG fließen keine Rückvergütungen der aus dem Vermögen des AIF an die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendererstattungen zu. Vergütungen, die aus dem Vermögen des AIF an die KVG geleistet werden, werden nicht für Vergütungen an Vermittler von Anteilen an dem AIF auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet.

13.6 Keine Verwaltungsvergütung für gehaltene Anteile oder Aktien

Neben der Vergütung für die Verwaltung des Investmentvermögens wird dem AIF keine Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile oder Aktien berechnet.

14 ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

14.1 Regeln für die Ermittlung und Verwendung der Erträge, Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger

Der AIF erzielt über Zuflüsse der Zielfonds, die die KVG der Zielfonds aus der Vermietung der Immobilienobjekte für Rechnung der Zielfonds generiert; bei konsolidierter Betrachtung handelt es sich um ordentliche Erträge aus der Vermietung von Einzelhandelsimmobilien. Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung der Anteile an den Zielfonds, die die Immobilienobjekte halten, entstehen. Die Erträge werden periodengerecht abgegrenzt. Von diesen Erträgen wird zunächst der Fremdkapitaldienst erfüllt. Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen und Instandhaltungen sowie für die Begleichung von Rechtsberatungs-, Beratungs- und sonstigen Verwaltungskosten sowie der laufenden Verwaltungsvergütung für die KVG, der Verwahrstellenvergütung und der laufenden Vergütung für die Treuhandkommanditistin einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden.

Die verfügbare Liquidität des AIF soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführenden

Kommanditistin und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des AIF bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei dem AIF benötigt wird. Die Höhe der Auszahlung kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlung kommen.

14.2 Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen

Erträge sollen planmäßig spätestens jeweils zum 15. August an die Anleger ausgezahlt werden. Die Gesellschaft kann auch unterjährige Auszahlungen von verfügbarer Liquidität vornehmen..

14.3 Bisherige Wertentwicklung des Fonds

Der AIF wurde am 16. Februar 2021 neu gegründet. Er hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, noch keine Vermögensgegenstände erworben; der Nettoinventarwert beträgt zum 31. Dezember 2022 EUR 2.801,57. Im Übrigen sind noch keine ausreichenden Daten vorhanden, um den Anlegern nützliche Angaben über die frühere Wertentwicklung zu mache.

15 KURZANGABEN ZU FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

15.1 Grundsätzliche Hinweise

Nachstehend werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage dargestellt.

Die Darstellung stellt grundsätzlich keine steuerliche Beratung dar und darf keinesfalls als abschließend im Hinblick auf sämtliche im Zusammenhang mit der Errichtung und Durchführung des Beteiligungsangebotes stehender steuerlicher Sachverhalte verstanden werden. Potenziellen Anlegern wird deshalb dringend geraten, den Rat eines persönlichen steuerlichen Beraters im Hinblick auf die individuellen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an der Vermögensanlage einzuholen. Weder die Fondsgesellschaft noch eine andere Person übernimmt die Zah-

lung von Steuern für den Anleger.

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetzen, der veröffentlichten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes sowie der Finanzgerichte und den veröffentlichten Verwaltungsanweisungen. Sowohl die maßgeblichen steuerlichen Gesetze als auch die Anwendung dieser Gesetze durch die Finanzverwaltung und die Rechtsprechung können sich während der Dauer einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft ändern. Diese Änderungen können Auswirkungen auf das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft, der Zielfonds und/oder der Anleger haben und auch rückwirkend eintreten, weshalb abschließende Aussagen über die steuerliche

Behandlung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft nicht getroffen werden können. Weder die KVG noch die Fondsgesellschaft können daher gegenüber dem Anleger eine Haftung für den Eintritt der in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Folgen übernehmen. Es wird auf den Abschnitt „Steuerliche Risiken“ (Seiten 41 ff.) verwiesen.

Die nachfolgende Darstellung befasst sich ausschließlich mit möglichen steuerlichen Konsequenzen für natürliche Personen, die die Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten und die nur in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind (nachfolgend „**Anleger**“). Sollten diese Voraussetzungen nicht vorliegen (etwa bei Körperschaften oder bei im Ausland ansässigen natürlichen Personen), können die nachfolgend beschriebenen steuerlichen Konsequenzen nicht oder in anderer Form eintreten. Soweit die Darstellung die Besteuerungsfolgen für die Anleger beschreibt, gelten die Aussagen sowohl für unmittelbar an der Fondsgesellschaft als Kommanditisten beteiligte Anleger als auch für über die Treuhandkommanditistin mittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligte Anleger.

15.2 Steuerliche Fondsstruktur

15.2.1 Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist als solche für Zwecke der Einkommensteuer kein eigenes Steuersubjekt. Das Ergebnis i.S.v. Einkünften der Fondsgesellschaft wird für steuerliche Zwecke vielmehr ihren Gesellschaftern, d.h. den Anlegern für Zwecke der Einkommensbesteuerung zugewiesen. Die Anleger werden daher im Ergebnis nach ihren persönlichen Verhältnissen auf der Grundlage der ihnen zuzurechnenden Ergebnisanteile zur Einkommensteuer herangezogen. Verfahrenstechnisch erfolgt die Versteuerung jedoch weitgehend bereits durch Steuerabzug auf Ebene der Zielfonds (Einzelheiten siehe Seiten 59 f. „Besteuerung der Anleger“).

Gesellschaftszweck der Fondsgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung des eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Fondsgesellschaft betreibt den Erwerb, das Halten und das Veräußern von Anteilen an geschlossenen inländischen Spezial-AIF im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 6 KAGB, d.h. an den Zielfonds. Indirekt über diese ist Ziel der Fondsgesellschaft der Erwerb, die Bebauung, die Vermietung und der Verkauf von in Deutschland belegenen Nahversorgungsimmobilien, die an Discounter oder Vollversorger als Ankermieter an freistehenden Standorten, in gemischt genutzten Immobilien oder in Nahversorgungszentren vermietet sind. Mit dem Erwerb und dem Halten der Beteiligungen an den Zielfonds ist die Fondsgesellschaft vermögensverwaltend tätig. Die vermögensverwaltende Tätigkeit schließt dabei auch die Veräußerung der Beteiligungen ein, solange die Voraussetzungen für die Annahme eines gewerblichen Handels nicht erfüllt sind. Damit ist der Gesellschaftszweck bzw. die von der Fondsgesellschaft ausgeübte Tätigkeit insgesamt als vermögensverwaltend zu qualifizieren. Die Fondsgesellschaft ist auch nicht gewerblich geprägt, denn mit der Bestellung der Geschäftsführenden Kommanditistin, liegen die Voraussetzungen einer gewerblichen Prägung nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG nicht vor. Daran sollte auch die Einbindung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH als Service-KVG entsprechend dem KAGB nichts ändern, da die Geschäftsführende Kommanditistin gesellschaftsvertraglich weiterhin zur Geschäftsführung befugt ist und diese Tätigkeit auch tatsächlich zumindest neben der Tätigkeit der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH weiterhin ausführen werden (siehe auch Seiten 42 ff. „Abweichende Qualifikation der Einkünfte und Gewerbesteuer“).

Mangels gewerblicher Tätigkeit unterliegt die Fondsgesellschaft nicht der Gewerbesteuer.

Als vermögensverwaltende Personengesellschaft verfügt die Fondsgesellschaft über kein steuerliches Betriebsvermögen. Die im zivilrechtlichen Eigentum der Fondsgesellschaft befindlichen Wirtschaftsgüter – insbesondere die Anteile an den Zielfonds – sind ihren Gesellschaftern gemäß § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO für steuerliche Zwecke entsprechend der Beteiligungsquote anteilig zuzurechnen. Dies ändert allerdings nichts daran, dass für die Besteuerung die Einkünfte auf Ebene der Fondsgesellschaft gesondert und einheitlich festgestellt werden.

Dies gilt sowohl für direkt als Kommanditisten beteiligte Anleger als auch für Anleger, die über die Treuhandkommanditistin nur mittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligt sind. Zwar ist zivilrechtliche Gesellschafterin der Fondsgesellschaft im letzteren Fall die Treuhandkommanditistin. Sie hält aber den Anteil an der Fondsgesellschaft als Treuhänderin, d.h. im eigenen Namen, aber im Auftrag, im Interesse und auf Rechnung des jeweiligen Treugebers, d.h. des Anlegers. Einkommensteuerlich werden diese über die Treuhandkommanditistin beteiligten Anleger daher wie Direkt-

kommanditisten behandelt. Der Treuhandvertrag entspricht dabei den Vorgaben des BMF-Schreibens vom 1. September 1994 (BSt-Bl. I 1994, S. 604). Bei der Beteiligung über die Treuhandkommanditistin werden die von der Fondsgesellschaft erzielten Einkünfte deshalb diesen Anlegern als eigene Einkünfte zugerechnet. Aus einkommensteuerlicher Sicht bestehen daher keine Unterschiede zwischen einer direkten Beteiligung des Anlegers als Kommanditist oder mittelbar über die Treuhandkommanditistin.

15.2.2 Zielfonds

Die Zielfonds sind als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Sie sind jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit ihren inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht, mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften (§ 6 InvStG). Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit Steuern für die von den Zielfonds erzielten steuerpflichtigen Einkünften im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag (§ 7 InvStG).

Die Zielfonds sollten nicht der Gewerbesteuer unterliegen, da sich ihre Tätigkeiten auf die Vermögensverwaltung beschränken und sie ihre Vermögensgegenstände, d.h. insbesondere die Immobilien, nicht in wesentlichem Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaften (§ 15 InvStG; zu den Risiken einer abweichenden Beurteilung siehe Seiten 42 ff. „Abweichende Qualifikation der Einkünfte und Gewerbesteuer“).

15.3 Besteuerung der Anleger

Die Anleger erzielen durch ihre mittelbare, über die Fondsgesellschaft gehaltenen, Beteiligungen an den Zielfonds „Investmenterträge“, die als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterliegen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag übersteigen. Die Besteuerung erfolgt dabei durch Steuerabzug auf Ebene der Zielfonds.

Die Ausschüttungen der Erträge der Fondsgesellschaft an die Anleger unterliegen weder einem inländischen Steuerabzug noch einem ausländischen Steuerabzug (Quellensteuer).

15.3.1 Umfang der steuerpflichtigen Erträge

Der Einkommensteuer unterliegende Investmenterträge sind: die Ausschüttungen der Zielfonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile an den Zielfonds (§ 9 InvStG, 20 EStG).

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des jeweiligen Zielfonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen (§ 18 InvStG).

Der Begriff der „Veräußerung der Anteile an den Zielfonds“ umfasst u.a. auch die Rückgabe, Abtretung und die verdeckte Einlage in eine Kapitalgesellschaft (§ 2 Abs. 13 InvStG). Die während der Besitzzeit des Anlegers angesetzten Vorabpauschalen sind bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns abzuziehen, d.h. sie mindern die steuerliche Bemessungsgrundlage (§ 19 InvStG).

Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen Teil der Investmenterträge (Ausschüttungen, Vorabpauschale und Veräußerungsgewinn) steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung, § 20 InvStG). Im konkreten Fall sollten die Zielfonds die steuerlichen Voraussetzungen für Immobilienfonds erfüllen, so dass 60 % der Investmenterträge steuerfrei sind (§ 20 Abs. 3, 3a InvStG).

Soweit die Fondsgesellschaft Kapital in Bankguthaben hält, können sich für den Anleger unter Umständen Zinserträge ergeben.

15.3.2 Steuerabzugsverfahren

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zum Steuerabzug verpflichtet ist grds.

das inländische Kredit-, Finanzdienstleistungs- oder Wertpapierinstitut, das die Anteile verwahrt oder verwaltet. Dieses nimmt als Zahlstelle den Steuerabzug grds. vor.

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Kapitalerträge den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Ist ein Steuerabzug vorzunehmen und besteht der Kapitalertrag nicht in Geld, z. B. im Fall der Vorabpauschale, und reicht der in Geld bestehende Kapitalertrag zur Deckung des Steuerabzugs nicht aus, hat der Anleger den Fehlbetrag zur Verfügung zu stellen. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat der zum Abzug Verpflichtete dies dem für ihn zuständigen Finanzamt anzuzeigen (§ 44 Abs. 1 Satz 7 ff. EStG). Das Finanzamt kann in diesem Fall die zu wenig erhobene Steuer vom Anleger nachfordern.

Der Steuerabzug hat für den Anleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungssteuer, § 32d EStG), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind.

Eine Ausnahme von der Abgeltungswirkung des Steuerabzugs gilt dann, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann die Steuer aufgrund des niedrigeren persönlichen Steuersatzes fest und rechnet den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Tatsächlich entstandene Werbungskosten im Zusammenhang mit diesen Einkünften aus Kapitalvermögen können sowohl im Rahmen der Abgeltungssteuer als auch bei einer beantragten Veranlagung mit dem persönlichen Einkommensteuersatz nicht vom Anleger geltend gemacht werden (vgl. § 20 Abs. 9 EStG). Aufwendungen werden pauschal durch Ansatz eines Sparer-Pau-

schbetrags in Höhe von EUR 1.000 (bei Zusammenveranlagung von Ehegatten in Höhe von EUR 2.000) bei der Veranlagung berücksichtigt.

15.4 Veranlagungsverfahren

Im Verfahren der so genannten „gesonderten und einheitlichen Einkünftefeststellung“ nach §§ 179, 180 AO werden zunächst die Überschüsse bzw. Verluste der Fondsgesellschaft ermittelt und den einzelnen Gesellschaftern, d.h. den Anlegern steuerlich zugewiesen. Zuständig für dieses Feststellungsverfahren ist das Finanzamt in dessen Bezirk die Einkünfte verwaltet werden. Der Feststellungsbescheid über die gesonderte und einheitliche Einkünftefeststellung wird dem Finanzamt des jeweiligen Anlegers mitgeteilt. Die Anleger werden sodann nach ihren persönlichen Verhältnissen auf der Grundlage der ihnen zuzurechnenden Ergebnisanteile zur Einkommensteuer herangezogen. Soweit Anleger nicht direkt, sondern ausschließlich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft beteiligt sind, kann die Finanzverwaltung die dem Treugeber, d.h. dem Anleger zuzurechnenden Einkünfte in einem zusätzlichen Verfahren, der sog. besonderen gesonderten Feststellung ermitteln. Die Durchführung der besonderen gesonderten Feststellung steht im Ermessen des zuständigen Finanzamtes (vgl. § 179 Abs. 2 S. 3 AO; AEAO Tz. 4 zu § 179)

Auf der ersten Stufe im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte wird festgestellt, welche Einkünfte die Fondsgesellschaft erzielt und wie die Einkünfte auf ihre Gesellschafter einschließlich der Treuhandkommanditistin zu verteilen sind. Auf der zweiten Stufe wird in einer besonderen gesonderten Feststellung der für die Treuhandkommanditisten festgestellte Anteil an den Einkünften auf die Treugeber, d.h. die Anleger verteilt. Auf dieser zweiten Stufe prüft das zuständige Finanzamt auch, ob die Treuhandverhältnisse steuerlich anzuerkennen sind. Da das Treuhandverhältnis allen Beteiligten bekannt ist, können beide Feststellungen miteinander verbunden werden, wenn keine Einwendungen von mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligten Anlegern erhoben werden oder kein schutzwürdiges Interesse an der Durchführung getrennter Verfahren besteht. Der Feststellungsbescheid über die gesonderte und einheitliche Gewinnfeststellung wird dann automatisch an das Wohnsitzfinanzamt der Anleger versandt. Das Wohnsitzfinanzamt berücksichtigt das darin ausgewiesene Ergebnis sodann im Rahmen der persönlichen Veranlagung des Anlegers zur Einkommensteuer.

15.5 Grunderwerbsteuer

Im Zusammenhang mit dem Abschluss von Immobilienkaufverträgen fällt Grunderwerbsteuer bei den Zielfonds an, die abhängig von der Belegenheit der Immobilie sich in Bayern auf 3,5 %, in Sachsen und in Hamburg auf 5,5 %, in Berlin, Hessen und Mecklenburg-Vorpommern auf 6 %, in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein und in Thüringen auf 6,5 % und in den übrigen Bundesländern auf jeweils 5 % des Kaufpreises beläuft.

Zu möglichen Risiken im Zusammenhang mit grunderwerbsteuerlichen Belastungen siehe Abschnitt „Steuerliche Risiken“ (Seiten 41 ff.).

15.6 Grundsteuer

Der Grundbesitz unterliegt bei den Zielfonds als Steuerschuldner der jährlich zu entrichtenden Grundsteuer. Die Höhe der Steuerlast richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage gemäß § 13 GrStG nach dem Einheitswert der betreffenden Immobilienobjekte, der Steuermesszahl sowie dem Hebesatz, welcher durch die jeweils zuständige Gemeinde festgelegt wird (vgl. zu den verabschiedeten Neuregelungen der Grundsteuer siehe Abschnitt „Steuerliche Risiken“ (Seiten 41 ff.).

15.7 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Werden Anteile an der Fondsgesellschaft durch Erwerb von Todes wegen oder durch Schenkung unter Lebenden übertragen, unterliegt dieser Vorgang der deutschen Erbschaft- und Schenkungsteuer (§ 1 ErbStG). Anlegern, die ihre Fondsbeteiligung veräußern, vererben oder verschenken wollen, wird empfohlen, sich vor der Übertragung den Rat eines Steuerberaters einzuholen.

In Abhängigkeit davon, ob der Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft direkt oder als Treugeber über die Treuhandkommanditistin hält oder sich entscheidet, eine solche mittelbare Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung als Kommanditist (Direktkommanditist) umzuwandeln, gilt für die erbschaft- bzw. schenkungsteuerliche Behandlung einer Erbschaft oder Schenkung der Beteiligung eines Anlegers Folgendes:

Ist der Anleger als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Fondsgesellschaft beteiligt, wird im Falle einer Erbschaft ein Herausgabeanspruch nach § 667 BGB gegen die Treuhand-

kommanditistin auf Rückübertragung des Treugutes vererbt. Bei dem Herausgabeanspruch handelt es sich um einen einseitigen Sachleistungsanspruch. Die weitere steuerliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, orientiert sich daran, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treugutes (vgl. u.a. Erlass des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 16. September 2010, Az.: 34-S 3811-035-38476/10). Ausweislich der von der bayerischen Finanzverwaltung in der vorgenannten Verfügung vertretenen Rechtsauffassung ist davon auszugehen, dass ein treuhänderisch gehaltener Kommanditeil für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer einer unmittelbaren Beteiligung gleichsteht. Somit ist auch bei einem bestehenden Treuhandverhältnis für erbschaftsteuerliche Zwecke nicht die zivilrechtliche Rechtslage, sondern die wirtschaftliche Zuordnungsregelung des § 39 Abs. 2 AO maßgebend.

Die früher von der Finanzverwaltung vertretene gegenteilige Auffassung, wonach bei einer treugeberisch gehaltenen Beteiligung nicht das mittelbar gehaltene Wirtschaftsgut, sondern der schuldrechtliche Herausgabeanspruch gegen den Treuhänder zu bewerten sei, wurde mit dem oben genannten Erlass aufgegeben. Zwischenzeitlich haben u.a. die Bundesländer Niedersachsen (Niedersächsisches Finanzministerium v. 1. November 2011 Az.: S 3806-63-35 1), Hessen (Hessisches Ministerium für Finanzen v. 18. März 2011, Az.: S 3811 A-021-II 6a), Sachsen-Anhalt (Ministerium für Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt v. 24. November 2010, Az.: 44-S 3811-33), das Saarland (Saarländisches Ministerium der Finanzen v. 11. November 2010, Az.: B/5-S 3811-1#001), Baden-Württemberg (Finanzministerium Baden-Württemberg v. 2. November 2010 Az.: 3-S 3806/51), Schleswig-Holstein (Finanzministerium Schleswig-Holstein v. 28. Oktober 2010 Az.: VI 353-S 3806-051) und Hamburg (Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg v. 18. Oktober 2010 Az.: 53-S 3811-002/09) gleichlautende Erlasse veröffentlicht. Auch wenn es sich bei diesen jeweils nicht um so genannte koordinierte Ländererlasse handelt und sie folglich nur die veröffentlichende Finanzverwaltung binden, wird davon ausgegangen, dass die geänderte Rechtsauffassung generell Anwendung findet. Demnach steht die treuhänderisch über die Treuhandkommanditistin gehaltene Beteiligung an der Fondsgesellschaft auch für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer einer unmittelbaren Beteiligung des Direktkommanditisten gleich.

Schenkt oder vererbt ein direkt oder ein über die Treuhandkommanditistin beteiligter Anleger seine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft, ist auf den Zuwendungs- bzw. Todestag die Bewertung der Beteiligung mit dem gemeinen Wert (Verkehrswert) vorzunehmen. Hierbei ist zu beachten, dass es sich vorliegend bei der Fondsgesellschaft um eine vermögensverwaltende Personengesellschaft handelt. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können bei dem Erwerb eines Gesellschaftsanteils an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft die Besitzposten und Gesellschaftsschulden nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden (R E 10.4 Abs. 1 Satz 1 Erbschaftsteuer-Richtlinien 2019). Vielmehr sind den Anlegern die einzelnen Wirtschaftsgüter und sonstigen Besitzposten der Fondsgesellschaft und die Gesellschaftsschulden anteilig als Bruchteilseigentum zuzurechnen (§ 10 Abs. 1 S. 4 ErbStG, § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO).

Von der Bereicherung des Erben oder Beschenkten sind persönliche Freibeträge abzuziehen, deren Höhe von der Steuerklasse des Erwerbers im Verhältnis zum Erblasser bzw. Schenker abhängen (§ 16 ErbStG). Zusätzlich wird in bestimmten Fällen ein Versorgungsfreibetrag gewährt (§ 17 Abs. 1 ErbStG). Der steuerpflichtige Erwerb wird mit einem Steuersatz belastet, der von dem Wert des steuerpflichtigen Erwerbs und der Steuerklasse abhängig ist. Die Steuersätze bewegen sich aktuell zwischen 7 % und 50 %.

15.8 Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die OECD hat im Auftrag der G20 zur Bekämpfung grenzüberschreitender Steuerhinterziehung sowie sonstiger Formen mangelnder Steuerdisziplin in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, „**CRS**“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten- Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen seit 2016 an.

Mit dem CRS werden deutsche „Finanzinstitute“, zu denen unter bestimmten Voraussetzungen auch Investmentfonds gehören, verpflichtet, Informationen über die steuerliche Ansässigkeit ihrer Anleger in Form einer Selbstauskunft einzuholen, zu doku-

mentieren und unter weiteren Voraussetzungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu übermitteln. Der Anknüpfungspunkt für diese Pflichten sind „Finanzkonten“. Zu den Finanzkonten können neben den klassischen Einlagen- und Depotkonten auch Beteiligungen an Investmentfonds gehören.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds).

16 IDENTITÄT UND PFLICHTEN VON AUSLAGERUNGSUNTERNEHMEN UND SONSTIGEN DIENSTLEISTERN

Vertriebsvereinbarung auf Ebene der Fondsgesellschaft

Dienstleister	Habona Invest Service GmbH
Vertragsschluss	10. Juli 2023 (ersetzt den bestehenden Vertrag vom 5. August 2021)
Laufzeit/Kündigungsmöglichkeit	Vertrag hat grundsätzlich unbestimmte Laufzeit; schriftliche Kündigung nach drei Jahren mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende; Vertrag kann darüber hinaus aus wichtigem Grund gekündigt werden
Vertragliche Pflichten	Dreiseitige Vereinbarung zwischen AIF-KVG als Auftraggeberin, der Habona Invest Service GmbH als Auftragnehmerin und der Fondsgesellschaft. Nicht-exklusive Beauftragung durch die AIF-KVG im eigenen Namen, für die Fondsgesellschaft Emissionskapital in Höhe von bis zu EUR 50.000.000 und im Falle der Erhöhung auf ein Maximales Platzierungsvolumen in Höhe von insgesamt EUR 200.000.000 bei Anlegern in Deutschland zu platzieren.
Vergütung/Fälligkeit	6 % des durch sie platzierten Emissionskapitals für die Eigenkapitalbeschaffung; 0,5 % des durch sie platzierten Emissionskapitals für Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten; 5 % Abwicklungsgebühr. Als Abwicklungsgebühr wird der Auftragnehmerin das von den Anlegern gezahlte Agio weitergeleitet. Erhöht sich das Emissionskapital, so erhöhen sich die Vergütungsbeträge entsprechend – bei gleichbleibenden Prozentsätzen. Anteilig fällig in Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals
Haftung	Eine Pflicht zur Prüfung der Prospektangaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit besteht nicht.

Auslagerungsvertrag im Sinne des § 36 KAGB über Teilleistungen der Portfolioverwaltung auf Ebene der jeweiligen Zielfonds

Dienstleister	Habona Invest Asset Management GmbH
Voraussichtlicher Vertragsschluss	Mit Auflage der Zielfonds
Laufzeit/Kündigungsmöglichkeit	Die Auslagerungsverträge betreffend den jeweiligen Zielfonds werden bis zur Beendigung der Fondsgesellschaft (Beendigung der Desinvestitionsphase) geschlossen und können durch schriftliche Mitteilung einer Partei an die andere mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden, wobei die KVG der Zielfonds den Grund für die Kündigung schriftlich darlegen muss. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Darüber hinaus sind die Parteien zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn die jeweils andere Partei die Verletzung einer wesentlichen Bestimmung des jeweiligen Vertrages begeht oder zulässt und nicht innerhalb von vierzehn Tagen nach der schriftlichen Aufforderung durch die andere Partei zur Behebung dieser Verletzung, dieser Aufforderung nachkommt.
Ausgelagerte Tätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> » Ankaufsberatung (u.a. Objektbegehung und -prüfung; Due Diligence (Prüfung und Analyse); kaufmännische, rechtliche, steuerliche, technische Prüfung und Prüfung unter Umweltsichtpunkten; Standortanalysen; Vorschlag zum Ankauf von Immobilienobjekten; Unterstützung bei Umsetzung der Investitionsentscheidungen; Vorbereitung von Notarterminen; sonstige Unterstützungshandlungen) » Verkaufsberatung (u.a. Verkaufspotentialanalysen, Erstellung von Verkaufsexposés, Verkaufsvorbereitung, Auswahl von geeigneten Käufern, Unterstützung bei der Umsetzung der Verkaufsentscheidung, Führen von Kaufvertragsverhandlungen, Vorbereitung von Notarterminen; sonstige Unterstützungshandlungen) » Leistungen während des Bauprozesses (u.a. Vermittlung Generalübernehmerverträge, Mitwirkung, dass Termine sowie festgelegte Qualität der Bauausführung und Planung nach Maßgabe des Generalübernehmervertrages eingehalten werden, Abnahme des Bauwerks nach Fertigstellung, Verfolgung von möglichen Gewährleistungsansprüchen gegen Generalübernehmer, regelmäßige Inspektion der Immobilienobjekte während Laufzeit zur Identifizierung möglicher Bauwerksmängel und Verfolgung der Mängelbeseitigung) » Unterstützung bei laufender Anlagenverwaltung/Objektverwaltung (u.a. kaufmännisches Gebäudemanagement; Sicherstellung von Erhalt, Funktion, Betriebsfähigkeit und Sicherheit der Immobilienobjekte; örtliche Objektverwaltung)

Umfang vertraglicher Rechte und Pflichten	<ul style="list-style-type: none"> » Die Habona Invest Asset Management GmbH ist nicht berechtigt, das Vermögen der Zielfonds nach eigenem Ermessen zu verwalten oder Entscheidungen für diese zu treffen oder auszuführen. » Die Habona Invest Asset Management GmbH hat ausschließlich eine beratende und unterstützende Funktion. Sie ist lediglich ermächtigt, unter der allgemeinen Kontrolle und Verantwortung der KVG der Zielfonds im Rahmen der Anlagepolitik der Gesellschaft Einschätzungen, Ratschläge und Empfehlungen zur Wahl der Anlagen und Auswahl der zu erwerbenden oder zu verkaufenden Immobilien abzugeben. » Die KVG der Zielfonds ist nicht an die Empfehlungen der Habona Invest Asset Management GmbH gebunden; Entscheidungen in Bezug auf zu tätige Investitionen bzw. Verkäufe sowie die Portfolioverwaltung für die Zielfonds werden – unter Berücksichtigung etwaiger Kontroll- und Prüfungsrechte der Verwahrstelle – ausschließlich in alleiniger Verantwortung von der KVG der Zielfonds getroffen. » Nach Überprüfung der Empfehlungen von Habona Invest Asset Management GmbH in formeller und materieller Hinsicht durch die KVG der Zielfonds entscheidet diese unter Berücksichtigung etwaiger Kontroll- und Prüfungsrechte der Verwahrstelle, ob, wann und wie die Empfehlung umgesetzt wird. » Der KVG der Zielfonds und deren Innenrevisoren, Datenschutzbeauftragten, Compliance-Beauftragten, sowie externen Prüfern wird ein jederzeitiges und ungehindertes Einsichts- und Prüfungs-/Kontrollrecht in Bezug auf die mit diesem Auslagerungsvertrag ausgelagerten Tätigkeiten eingeräumt. Hierzu hat die Habona Invest Asset Management GmbH diesen Personen in Bezug auf die ausgelagerten Tätigkeiten Zugriff auf ihre Daten und Zugang zu allen Geschäftsbüchern und sonstigen Akten, Geschäftsunterlagen und Geschäftsmaterialien („Bücher“) zu gewähren und die Vervielfältigung der Bücher zu ermöglichen sowie sonstige Informationen zur Verfügung zu stellen, sofern diese die Pflichten des Dienstleisters nach diesem Auslagerungsvertrag betreffen. » Die Habona Invest Asset Management GmbH räumt den Aufsichtsbehörden (insbesondere der BaFin) sowie den von den Aufsichtsbehörden mit der Prüfung beauftragten Stellen jeweils die aufsichtsrechtlich geforderten Auskunfts-, Einsichts-, Prüfungs- und Zutrittsrechte ein. Sie erteilt sämtliche geforderten Auskünfte und händigt die geforderten Unterlagen aus und arbeitet aktiv mit der Aufsichtsbehörde zusammen. Sie verpflichtet sich, in organisatorischer, personeller, technischer und struktureller Hinsicht die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die Vertraulichkeit von Informationen über die KVG der Zielfonds zu schützen. » Alle Rechte zur Prüfung, Information und Einsichtnahme beziehen sich ausschließlich auf die ausgelagerten Tätigkeiten und haben über die Beendigung des Auslagerungsvertrages hinaus noch für eine Dauer von zwei Jahren ab dem Ende des Geschäftsjahres der KVG der Zielfonds, in dem der Auslagerungsvertrag beendet wurde, Bestand. In diesem Zeitraum müssen alle relevanten Unterlagen weiterhin verfügbar gehalten werden.
Vergütung/Fälligkeit	<ul style="list-style-type: none"> » Die Habona Invest Asset Management GmbH erhält für die auf Ebene der Zielfonds auf sie ausgelagerten Tätigkeiten eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,6 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf das Nettofondsvermögen der Zielfonds. Die jährliche Vergütung ist jeweils vorschüssig in monatlichen Abschlägen zum 1. eines Kalendermonats fällig. » Die Habona Invest Asset Management GmbH erhält auf Ebene der Zielfonds im Falle des Erwerbs von Immobilien durch einen Zielfonds eine einmalige Vergütung von dem jeweiligen Zielfonds in Höhe von bis zu 3,89% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) auf den Kaufpreis der jeweiligen Immobilien. Diese Vergütung wird fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages. » Die Habona Invest Asset Management GmbH erhält auf Ebene der Zielfonds im Falle des Verkaufs von Immobilien durch einen Zielfonds eine einmalige Vergütung von dem jeweiligen Zielfonds in Höhe von bis zu 2,8% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) auf den Verkaufspreis der jeweiligen Immobilien. Diese Vergütung wird fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Darüber hinaus hat die HANSAINVEST folgende Aufgaben auf andere Unternehmen übertragen

- » Bereitstellung und Unterhaltung von Soft- und Hardware zum Betrieb des EDV-Netzwerkes und der DV-Bürokommunikation auf die SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a. G., Hamburg
- » EDV-Innenrevision auf die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg
- » Collateral Management für einige Fonds der Gesellschaft auf die Bank of New York Mellon SA/NV, London Branch
- » Parametrisierung von SAP PEP
- » Fondsbuchhaltungssystem Wertpapiere DIAMOS

Die KVG ist jederzeit berechtigt, den vorgenannten Unternehmen in Bezug auf die ausgelagerten Aufgaben Weisungen zu erteilen. Sie kann ihnen auch kündigen und die entsprechenden Aufgaben auf Dritte auslagern oder selbst erledigen.

Interessenkonflikte

Die Unternehmen, auf die die vorgenannten Tätigkeiten ausgelagert wurden, können auch für andere Fonds tätig sein. Dadurch kann es zu Interessenkonflikten kommen.

17 BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, ABSCHLUSSPRÜFER

17.1 Stellen, an denen die Jahresberichte erhältlich sind

Die Anleger können die Jahresberichte des AIF kostenlos telefonisch, per E-Mail oder per Post anfordern bei:

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

Habona Invest GmbH
Westhafenplatz 6-8,
60327 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0) 69/4500 158 0
E-Mail: info@habona.de
Internet: www.habona.de

17.2 Offenlegung von Informationen nach § 300 KAGB

Die folgenden Informationen werden jeweils im Jahresbericht offengelegt:

- » der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer liquidierbar sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten;
- » jegliche neuen Regeln zum Liquiditätsmanagement des AIF;
- » das aktuelle Risikoprofil des AIF und die hierfür eingesetzten Risikomanagementsysteme;
- » alle Änderungen des maximalen Umfangs des einsetzbaren

Leverages;

- » Rechte sowie Änderungen der Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten und Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden;
- » Gesamthöhe des Leverage des betreffenden AIF.

Die KVG informiert die Anleger zudem unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung auf der Internetseite der KVG (www.hansainvest.de) über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

17.3 Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über den Publikums-AIF

Der Jahresbericht des AIF wird den Anlegern mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung zur Verfügung gestellt.

17.4 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endet jeweils am 31. Dezember.

17.5 Abschlussprüfer

Mit der Prüfung des AIF einschließlich des Jahresberichtes wurde für die Geschäftsjahre 2021, 2022 und 2023 die NIEHAUSPARTNER Treuhand GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Bether Str. 62 – 64, 49661 Cloppenburg beauftragt. In den Folgejahren wählt die Gesellschafterversammlung den Abschlussprüfer nach Vorschlag durch die Geschäftsführende Kommanditistin.

18 REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES AIF

Die Fondsgesellschaft wurde für die Dauer von ihrer Gründung bis sechs Jahre nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2031, gegründet. Sie tritt ohne weitere Beschlussfassung in Liquidation, wenn sie durch Zeitablauf endet, es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der in § 23 des Gesellschaftsvertrags

hierfür vorgesehenen Mehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter einmalig um insgesamt bis zu drei Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u. a., dass

- » die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist;
- » der erwartete Verkaufserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist;
- » die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen; oder
- » andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft eine Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.

Darüber hinaus kann die Auflösung der Fondsgesellschaft jederzeit mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen beschlossen werden. Die maximale Gesamtlaufzeit (Summe aus Grundlaufzeit und Verlängerungen) beträgt 30 Jahre.

Im Rahmen der Liquidation wird die Geschäftsführende Kommanditistin innerhalb eines Zeitraumes von bis zu drei Jahren ab Beginn der Liquidation die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der Fondsgesellschaft befindlichen Immobilienobjekte sowie Beteiligungen an anderen Gesellschaften verwerten. Bei Auflösung der Fondsgesellschaft werden in einem ersten Schritt die Fremdverbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Das verbleibende Vermögen, einschließlich der stillen Reserven, wird entsprechend dem für die Gewinnverteilung festgelegten Schlüssel und Rang gem. § 13 des Gesellschaftsvertrages unter den Gesellschaftern verteilt.

19 ANGABEN ÜBER DIE WESENTLICHEN BETEILIGTEN UND FONDSSTRUKTUR

19.1 Die wesentlichen Beteiligten

19.1.1 Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

AIF/Fondsgesellschaft

Firma	Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main
Datum der Gründung/Erstes Eintragungsdatum	16. Februar 2021/1. April 2021
Kommanditisten	ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH (Treuhandkommanditistin) HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH (Geschäftsführende Kommanditistin) Habona Beteiligungs 08 GmbH (Gründungskommanditistin)
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRA 51884
Geschäftsführung/persönlich haftende Gesellschafterin	HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH (Geschäftsführung) Habona Management 08 GmbH (persönlich haftende Gesellschafterin)

19.1.2 Habona Management 08 GmbH

Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin des AIF)

Firma	Habona Management 08 GmbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main
Erstes Eintragungsdatum	4. Januar 2021
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRB 121474
Stammkapital	EUR 25.000 (voll eingezahlt)
Geschäftsführer	Guido Küther, Johannes Palla und Dr. Conrad Mattern Geschäftsanschrift: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main
Gesellschafter	Guido Küther 50 % Johannes Palla 50 %

19.1.3 HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführende Kommanditistin des AIF

Firma	HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Hamburg/Kapstadtring 8, 22297 Hamburg
Erstes Eintragungsdatum	22. November 2019
Registergericht	Amtsgericht Hamburg
Handelsregister-Nummer	HRB 160034
Stammkapital	EUR 25.000 (voll eingezahlt)
Geschäftsführer	Fabian Sass und Oliver Grimm Geschäftsanschrift: Kapstadtring 8, 22297 Hamburg
Gesellschafter	HANSAINVEST Finance I GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft 100 %

19.1.4 Habona Beteiligungs 08 GmbH

Gründungskommanditistin des AIF

Firma	Habona Beteiligungs 08 GmbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main
Erstes Eintragungsdatum	28. Dezember 2020
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRB 121436
Stammkapital	EUR 25.000 (voll eingezahlt)
Geschäftsführer	Guido Küther und Johannes Palla Geschäftsanschrift: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main
Gesellschafter	Guido Küther 50 % Johannes Palla 50 %

19.1.5 HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Firma	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Hamburg/Kapstadtring 8, 22297 Hamburg
Erstes Eintragungsdatum	4. September 1969
Registergericht	Amtsgericht Hamburg
Handelsregister-Nummer	HRB 12891
Stammkapital	EUR 10.500.000 (voll eingezahlt)
Geschäftsführer	<ul style="list-style-type: none"> » Dr. Jörg W. Stotz (Sprecher) (zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der HANSAINVEST LUX S.A., Mitglied der Geschäftsführung der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH sowie der HANSAINVEST Real Assets GmbH sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Aramea Asset Management AG) » Nicholas Brinckmann (zugleich Sprecher der Geschäftsführung HANSAINVEST Real Assets GmbH) » Ludger Wibbeke (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der HANSAINVEST LUX S.A. und Aufsichtsratsvorsitzender der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH) <p>Darüber hinaus werden außerhalb der KVG von den Mitgliedern der Geschäftsführung keine weiteren, für die KVG bedeutsamen Hauptfunktionen ausgeübt.</p>
Gesellschafter	SIGNAL IDUNA Allgemeine Versicherung AG, Dortmund SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a.G., Hamburg SIGNAL IDUNA Krankenversicherung a.G., Dortmund

Aufsichtsrat	<ul style="list-style-type: none"> » Martin Berger (Vorsitzender), Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg (zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrates der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH) » Dr. Karl-Josef Bierth Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe, Hamburg (zugleich stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg) » Markus Barth Vorsitzender des Vorstandes Berater der Aramea Asset Management AG, Hamburg » Dr. Thomas A. Lange Vorstandsvorsitzender der National-Bank AG, Essen » Prof. Dr. Stephan Schüller Kaufmann » Prof. Dr. Harald Stützer Geschäftsführender Gesellschafter der STUETZER Real Estate Consulting GmbH, Gerolsbach <p>Neben den genannten Tätigkeiten werden außerhalb der KVG von den Mitgliedern des Aufsichtsrates keine weiteren, für die KVG bedeutsamen Hauptfunktionen ausgeübt.</p>
--------------	--

19.1.6 Habona Invest GmbH

Emissionshaus

Firma	Habona Invest GmbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main
Erstes Eintragungsdatum	23. September 2009
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRB 86355
Stammkapital	EUR 500.000 (voll eingezahlt)
Geschäftsführer	Guido Küther, Johannes Palla und Hans Christian Schmidt Geschäftsanschrift: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main
Gesellschafter	JP Holding GmbH (82,5 %) Guido Küther (17,5 %)

19.1.7 Habona Invest Asset Management GmbH

Asset Manager/Auslagerungsunternehmen

Firma	Habona Invest Asset Management GmbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main
Erstes Eintragungsdatum	3. Februar 2010
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRB 87340
Stammkapital	EUR 300.000 (voll eingezahlt)
Geschäftsführer	Guido Küther, Hans Christian Schmidt und Carsten König Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main
Gesellschafter	Habona Invest GmbH

19.1.8 Habona Invest Service GmbH

Eigenkapitalvermittlung

Firma	Habona Invest Service GmbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main
Erstes Eintragungsdatum	27. April 2012
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRB 93633
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	EUR 25.000 (voll eingezahlt)
Geschäftsführer	Guido Küther und Johannes Palla Geschäftsanschrift: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main
Gesellschafter	Habona Invest GmbH

19.1.9 Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

Verwahrstelle

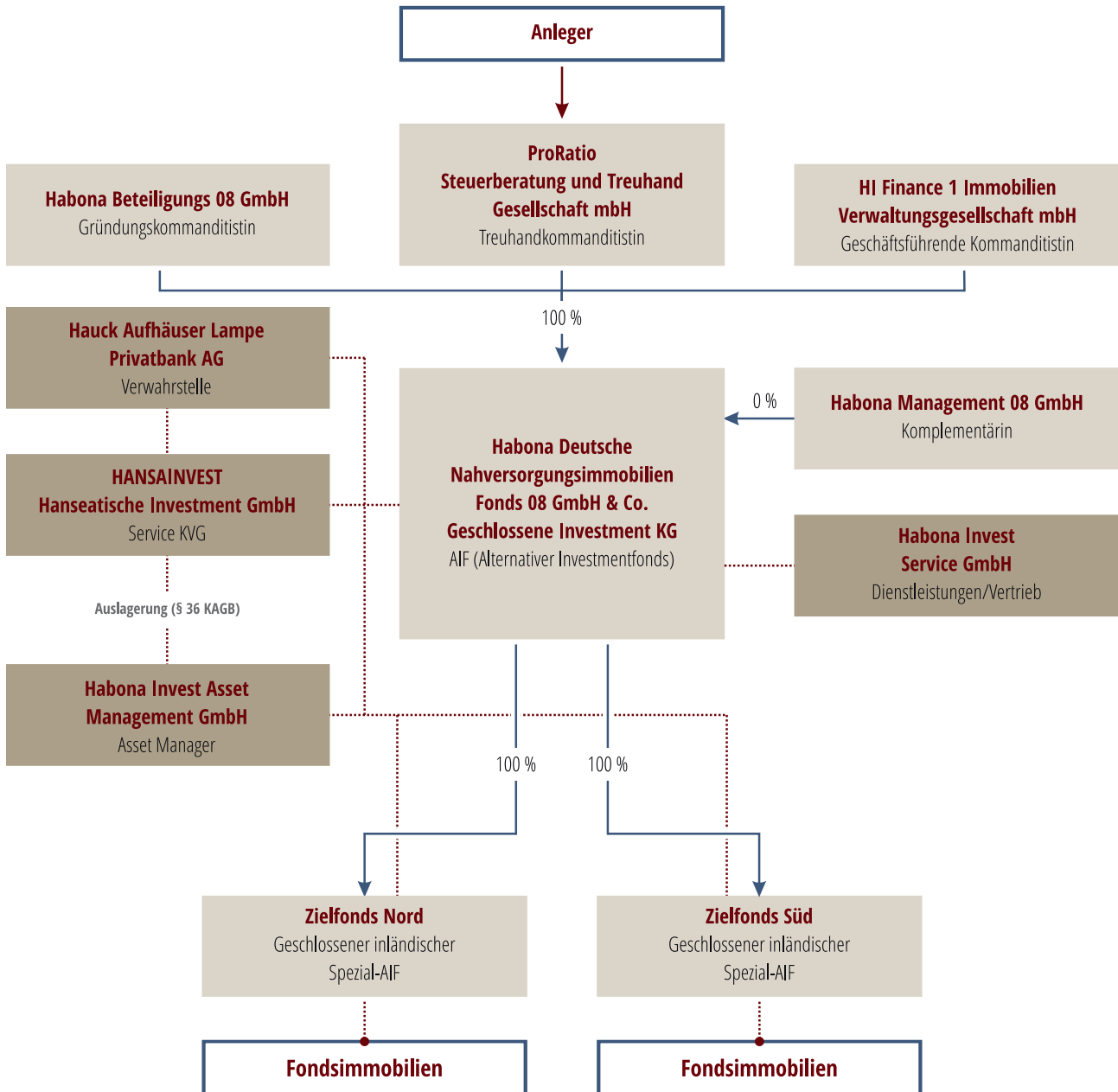
Firma	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Frankfurt am Main/Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main
Erstes Eintragungsdatum	31. Mai 2017
Registergericht	Amtsgericht Frankfurt am Main
Handelsregister-Nummer	HRB 108617
Stammkapital	EUR 28.913.628,00 (voll eingezahlt)
Vorstand	Michael Bentlage Oliver Plaack Dr. Holger Sepp Robert Sprogies Madeleine Sander (ab 1. August 2023)
Aufsichtsrat	Wolfgang Deml (Vorsitzender) Liu Qiang Hualong Jin Ralf Bedranowsky Dr. Thomas Duhnkrack Michael Mannig Ingo Repplinger Nils Becker Carmen Herbsttritt Xiaomin Chen

19.1.10 ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH

Treuhandkommanditistin

Firma	ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH
Eingetragener Sitz/Geschäftsanschrift	Köln/Limburger Straße 1, 50672 Köln
Erstes Eintragungsdatum	21. Juli 1998
Registergericht	Amtsgericht Köln
Handelsregister-Nummer	HRB 45300
Stammkapital	DM 50.000 (voll eingezahlt)
Geschäftsführer	Dipl. Kfm./WP/StB Ralf Christian Bühler

19.2 Fondsstruktur



20 GLOSSAR

AIF	Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main
Agio	Aufgeld auf den Anlagebetrag (Kommanditeinlage). Das Agio ist vom Anleger in einer Summe mit dem Anlagebetrag zu zahlen. Das Agio wird in voller Höhe an die Habona Invest Service GmbH als Abwicklungsgebühr ausbezahlt.
Angestrebte Auszahlungen	Die von der Fondsgesellschaft angestrebten Auszahlungen belaufen sich auf 3 % p.a. Zusammen mit dem Liquidationserlös beträgt der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss 127 %.
Anlage	Anlagebetrag nebst Agio
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Bemessungsgrundlage	Der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.
Direktkommanditist	Anleger, der sich unmittelbar an dem AIF beteiligt
Due Diligence	Ankaufsprüfung der Immobilienobjekte unter rechtlichen, technischen, kaufmännischen, steuerlichen und umweltrechtlichen Aspekten
Emissionskapital	Das gesamte geplante vom AIF eingeworbene Anlegerkapital in Höhe von EUR 50.000.000 ohne Agio.
Emittentin	Emittentin ist die Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Frankfurt am Main und der Geschäftsanschrift Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main, vertreten durch die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg und der Geschäftsanschrift Kapstadtring 8, 22297 Hamburg, diese wiederum vertreten durch ihre gemeinschaftlich bzw. gemeinsam mit einem Prokuristen vertretungsberechtigten Geschäftsführer Herr Fabian Sass und Herr Oliver Grimm.
Fondsschließung	Abschluss des Platzierungszeitraums
Gesamtinvestitionsvolumen	Die Fondsgeschäftsführung geht von einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 95.000.000 aus.
Geschäftsführende Kommanditistin	Geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft ist die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH
Gründungskommanditistin	Habona Beteiligungs 08 GmbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, mit Sitz in Hamburg; Geschäftsanschrift: Kapstadtring 8, 22297 Hamburg
Kommanditkapital	Das Kommanditkapital umfasst die Kapitalanteile der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, in Höhe von EUR 1.000, den Kapitalanteil der Gründungskommanditistin in Höhe von EUR 48.000, den Kapitalanteil der Treuhandkommanditistin in Höhe von EUR 1.000 und darüber hinaus ein geplantes Emissionskapital (ohne Agio) in Höhe von EUR 50.000.000, welches von Anlegern zu erbringen ist.
Komplementärin	Komplementärin der Fondsgesellschaft die Habona Management 08 GmbH.
Maximales Platzierungsvolumen	Emissionskapital von EUR 50.000.000 mit der Möglichkeit zur Erhöhung auf ein Maximales Platzierungsvolumen von EUR 200.000.000.
Mindestanlagebetrag	Für jeden Anleger beträgt der Mindestanlagebetrag EUR 10.000 zzgl. bis zu 5 % Agio
Platzierungszeitraum	Gesamter Zeitraum, in welchem Anlegern ein Beitritt zur Gesellschaft mittelbar über die Treuhandkommanditistin angeboten wird.
ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH	Treuhandkommanditistin
Treugeber	Anleger, der sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an dem AIF beteiligt
Treuhandkommanditistin	ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, Köln/ Limburger Straße 1, 50672 Köln
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG mit Sitz in Frankfurt am Main; Geschäftsanschrift: Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main
Zielfonds	Geschlossene Spezial-AIF in der Form von Sondervermögen, welche von der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH verwaltet werden und für deren Rechnung die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH Investitionen in Immobilienobjekte tätigt.
Zielinvestitionen	Die mittelbaren Investitionen der Fondsgesellschaft in Immobilien über Zielfonds.

21 VERBRAUCHERINFORMATIONEN FÜR DEN FERNABSATZ UND FÜR AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENE VERTRÄGE

Sofern der Beitritt des als Verbraucher im Sinne des § 13 Bürgerliches Gesetzbuch („**BGB**“) zu qualifizierenden Anlegers im Wege des Fernabsatzes nach § 312c Abs. 1 BGB erfolgt oder ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag nach § 312b Abs. 1 BGB vorliegt, sind nach § 312d BGB i.V.m. Art. 246b des Einführungsgesetzes zum BGB („**EGBGB**“) bestimmte Informationen zur Verfügung zu stellen.

Fernabsatzverträge sind gemäß § 312c Abs. 1 BGB solche Verträge, bei denen der Unternehmer oder eine in seinem Namen oder Auftrag handelnde Person und der Verbraucher für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwenden, es sei denn, dass der Vertragsschluss nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt. Fernkommunikationsmittel i. d. S. sind gemäß § 312c Abs. 2 BGB alle Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrags eingesetzt werden können, ohne dass die Vertragsparteien gleichzeitig körperlich anwesend sind, wie Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails, über den Mobilfunkdienst versendete Nachrichten (SMS) sowie Rundfunk und Telemedizin.

Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge sind gemäß § 312b Abs. 1 BGB solche Verträge, (i) die bei gleichzeitiger

körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist, (ii) für die der Verbraucher ein Angebot unter den oben genannten Umständen abgegeben hat, (iii) die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, bei denen der Verbraucher jedoch unmittelbar zuvor außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmens bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmens persönlich und individuell angesprochen wurde, oder (iv) die auf einem Ausflug geschlossen werden, der von dem Unternehmer oder mit seiner Hilfe organisiert wurde, um beim Verbraucher für die Erbringung von Dienstleistungen zu werben und mit ihm entsprechende Verträge abzuschließen. Dem Unternehmer stehen Personen gleich, die in seinem Namen oder Auftrag handeln.

Geschäftsräume im Sinne von § 312b Abs. 1 BGB sind gemäß § 312b Abs. 2 BGB unbewegliche Gewerberäume, in denen der Unternehmer seine Tätigkeit dauerhaft ausübt, und bewegliche Gewerberäume, in denen der Unternehmer seine Tätigkeit für gewöhnlich ausübt. Gewerberäume, in denen die Person, die im Namen oder Auftrag des Unternehmers handelt, ihre Tätigkeit dauerhaft oder für gewöhnlich ausübt, stehen Räumen des Unternehmers gleich.

Informationen über den AIF (Fondsgesellschaft)

Information über:	Angabe:
Identität des Unternehmens, öffentliches Unternehmensregister und Registernummer	Habona Deutsche Nahversorgungsmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRA 51884, geschäftsansässig: Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main
Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde	Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds) im Sinne des § 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung des eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Das Unternehmen betreibt den Erwerb, das Halten und das Veräußern von Anteilen an geschlossenen inländischen Spezial-AIF im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB (Zielfonds). Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind und Beteiligungen an Unternehmen erwerben oder Unternehmen erwerben, die in den oben aufgeführten Geschäftsfeldern tätig sind. Zuständige Aufsichtsbehörde für die Aufsicht über das Angebot von Investmentvermögen und die KVG ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt. Die Habona Invest Service GmbH verfügt zum Datum der Prospektaufstellung über eine Erlaubnis nach § 34 f Gewerbeordnung (GewO). Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main, Börsenplatz 4, 60313 Frankfurt.

Vertreter	<p>Geschäftsführende Kommanditistin: HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, diese wiederum vertreten durch die Geschäftsführer Fabian Sass und Oliver Grimm.</p> <p>Der jeweilige Anlageberater/Anlagevermittler, über den Sie die Verkaufsunterlagen (Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhand- und Verwaltungsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie den letzten veröffentlichten Jahresbericht (soweit bereits vorliegend), die Zeichnungsunterlagen einschließlich Zeichnungsschein, dieser Verbraucherinformationen und der Widerrufsbelehrung erhalten haben, wird Ihnen gegenüber als Anlageberater bzw. Anlagevermittler tätig.</p>
Ladungsfähige Anschrift	<p>Habona Deutsche Nahversorgungsmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt am Main, vertreten durch die Geschäftsführende Kommanditistin HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, diese wiederum vertreten durch die Geschäftsführer Fabian Sass und Oliver Grimm.</p> <p>Die ladungsfähige Anschrift der jeweiligen weiteren Vertreter ergibt sich aus dem Zeichnungsschein.</p>

Informationen über die Treuhandkommanditistin

Information über:	Angabe:
Identität des Unternehmens, öffentliches Unternehmensregister und Registernummer	ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 45300, geschäftsansässig: Limburger Straße 1, 50672 Köln
Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde	Eingehen von Treuhandverhältnissen mit Anlegern sowie die Übernahme damit verbundener Verwaltungstätigkeiten. Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, Geschäfte zu betreiben, die nach dem Kreditwesengesetz einer Erlaubnis bedürfen. Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Steuerberaterkammer Köln.
Vertreter	Geschäftsführer: Dipl. Kfm./WP/StB Ralf Christian Bühler
Ladungsfähige Anschrift	ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, Limburger Straße 1, 50672 Köln

Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Information über:	Angabe:
Wesentliche Merkmale des Beteiligungsangebots	<p>Es handelt sich bei den Anteilen um eine unternehmerische Beteiligung in Form von Kommanditanteilen als Treugeber (mittelbar) über die Treuhandkommanditistin, mit der Möglichkeit, sich später unmittelbar als Direktkommanditist zu beteiligen.</p> <p>Durch seine Beteiligung erlangt der Anleger (als Treugeber über die Treuhandkommanditistin) die mit der Kommanditbeteiligung verbundenen und in den §§ 166 ff. HGB begründeten Rechte und Pflichten eines Kommanditisten. Diese werden durch die Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Treuhand- und Verwaltungsvertrages ergänzt. Auch bei treugeberischer Beteiligung vermitteln sie über die Treuhandkommanditistin die Rechtsstellung eines beschränkt haftenden Kommanditisten der Fondsgesellschaft.</p> <p>Bei der Beteiligung handelt es sich unabhängig davon, ob der Anleger mittelbar oder unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligt ist, um eine Beteiligung mit den sich daraus ergebenden Risiken, der wirtschaftlichen und steuerlichen Beteiligung am Ergebnis sowie am Vermögen der Fondsgesellschaft. Für steuerliche Zwecke wird dem Anleger das Vermögen der Fondsgesellschaft entsprechend seiner Beteiligungsquote unmittelbar zugerechnet.</p> <p>Der Verkaufsprospekt enthält detaillierte Beschreibungen der Vertragsverhältnisse. Als Anhang sind der Gesellschaftsvertrag, der Treuhand- und Verwaltungsvertrag und die Anlagebedingungen voll umfänglich abgedruckt. Wegen der Einzelheiten wird auf diese Dokumente verwiesen.</p>
Zustandekommen des Vertrages	<p>Der Anleger gibt durch Unterzeichnung und Übermittlung des ausgefüllten Zeichnungsscheines ein Angebot auf Beteiligung an der Fondsgesellschaft und ein Angebot auf Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit der ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH als Treuhandkommanditistin ab. Die Annahme des Angebotes des Treugebers durch die Treuhandkommanditistin erfolgt – nach Absprache mit der Geschäftsführenden Kommanditistin – in ihrem freien Ermessen. Die Treuhandkommanditistin ist nicht zur Annahme des Angebotes eines Treugebers auf mittelbaren Beitritt zur Gesellschaft verpflichtet. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kommt auch ohne Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber zustande, wenn die Treuhandkommanditistin das in der Beitrittserklärung abgegebene Angebot des Treugebers durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung oder anderweitige schriftliche Annahmeerklärung annimmt. Der Treugeber verzichtet ausdrücklich auf den Zugang der Annahmeerklärung. Der Anleger wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin über die Annahme seines Beitrittsangebotes informiert.</p>
Mindestlaufzeit des Vertrages, Vertragliche Kündigungsbedingungen	<p>Die Fondsgesellschaft hat eine Laufzeit von sechs Jahren nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2031. Die Fondsgesellschaft endet automatisch durch Zeitablauf spätestens am 30. Juni 2031. Im Rahmen der dann folgenden Liquidation durch die Geschäftsführende Kommanditistin wird diese die Vermögenswerte der Fondsgesellschaft innerhalb von drei Jahren verwerten (vgl. weitergehend hierzu § 23 des Gesellschaftsvertrages). Bei vorzeitigem Ausscheiden des Anlegers aus der Fondsgesellschaft bestimmt sich sein Abfindungsguthaben nach § 22 des Gesellschaftsvertrages.</p> <p>Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Das Recht zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.</p> <p>Einzelheiten hinsichtlich Dauer und außerordentlicher Kündigung der Fondsgesellschaft bzw. der Beendigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages regeln der Gesellschaftsvertrag bzw. der Treuhand- und Verwaltungsvertrag.</p>
Vertragsstrafe	Eine Vertragsstrafe ist nicht vorgesehen.

Gesamtpreis, Preisbestandteile, abgeführte Steuern	<p>Der Erwerbspreis beträgt mindestens auf EUR 10.000 oder einen höheren, durch 1.000 ohne Rest teilbaren Betrag. Hinzu kommt ein Agio in Höhe von bis zu 5 % bezogen auf den gezeichneten Kapitalanteil. Weitere Preisbestandteile existieren nicht.</p> <p>Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Kurzangaben zu für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ (Seiten 57 ff.) verwiesen. Insbesondere trägt der Anleger die in Bezug auf den Kommanditanteil anfallenden persönlichen Steuern.</p> <p>Das Unternehmen führt keine Steuern für den Anleger ab. Der Anleger trägt alle anfallenden Steuern, wie Einkommensteuer, Abgeltungssteuer, Solidaritätszuschlag und ggf. weitere Steuern, wie beispielsweise Kirchensteuer, selbst.</p>
Zusätzlich anfallende Kosten, Steuern, die nicht über das Unternehmen abgeführt werden	<p>Als weitere Kosten fallen neben dem Agio in Höhe von bis zu 5 % Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht an. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porto etc. hat der Anleger selbst zu tragen.</p> <p>Entscheidet sich ein Anleger den mit der Treuhandkommanditistin geschlossenen Treuhand- und Verwaltungsvertrag zu kündigen und sich selbst als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen, so hat er die insoweit entstehenden Handelsregister- und Notargebühren, Auslagen und Kosten zu tragen.</p> <p>Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z. B. Schadensersatzansprüche der Habona Deutsche Nahversorgung Immobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG bei nicht bzw. nicht fristgerechter Zahlung des Anlagebetrags inkl. Agio oder bei Erwerb oder Veräußerung der Kommanditbeteiligung.</p> <p>Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Kurzangaben zu für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ (Seiten 57 ff.) verwiesen.</p>
Zusätzliche Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat und vom Unternehmen in Rechnung gestellt werden	Keine
Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung	<p>Die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich des Ausgabeaufschlags (bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage) ist von den Anlegern innerhalb von vierzehn Tagen nach Erhalt des Annahmeschreibens der Treuhandkommanditistin zu zahlen. Die Zahlung hat in Euro zu erfolgen. Bei späterer Beteiligung als Direktkommanditist erfolgt eine Eintragung im Handelsregister des für den Sitz des Unternehmens zuständigen Amtsgerichts. Die Anleger werden über die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin informiert.</p> <p>Die Erfüllung der eingegangenen Verpflichtung tritt ein, sobald es im Rahmen des wirksam zustande gekommenen Treuhand- und Verwaltungsvertrags zur Leistung der fälligen Kommanditeinlage kommt.</p> <p>Weitere Informationen ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag, dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie den Anlagebedingungen.</p>
Spezielle Hinweise wegen der Art der Finanzdienstleistung	<p>Die Finanzdienstleistung bezieht sich nicht auf Finanzinstrumente, deren Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt abhängig ist, auf die das Unternehmen keinen Einfluss hat.</p> <p>Die angebotene Beteiligung ist mit speziellen Risiken behaftet. Das Hauptrisiko der hier angebotenen Beteiligung liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens. Deshalb verbindet sich mit dieser Beteiligung das Risiko des Teil- oder sogar des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge. Die wesentlichen Risiken der Beteiligungen sind im Abschnitt „Risiken“ (Seiten 33 ff.) dargestellt.</p>
Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen	Die mit dem Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen haben während der Dauer des Angebots Gültigkeit bis zur Mitteilung von Änderungen, die dann gemeinsam mit dem vorliegenden Verkaufsprospekt die Informationsgrundlage bilden. Beteiligungen an der Gesellschaft können nur erworben werden, solange die Platzierungsphase nicht beendet ist.
Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Falle des Widerrufs nach § 357b des Bürgerlichen Gesetzbuchs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat	Siehe die im Zeichnungsschein enthaltene Widerrufsbelehrung.
Mitglied-Staat der EU, dessen Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt	Bundesrepublik Deutschland
Anwendbares Recht, Gerichtsstand, Vertragssprache	<p>Auf den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft und den Treuhand- und Verwaltungsvertrag findet deutsches Recht Anwendung. Sofern der Anleger Verbraucher i.S.v. § 13 BGB ist, ist Gerichtsstand der allgemeine Gerichtsstand des Anlegers. Ansonsten ist als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Sitz der Fondsgesellschaft vereinbart. In diesem Zusammenhang wird auf die Rechtswahl- und Gerichtsstandsvereinbarung in § 25 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags verwiesen.</p> <p>Der Verkaufsprospekt sowie diese zusätzlichen Informationen und die gesamte übrige Kommunikation werden verbindlich ausschließlich in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt. Die Kommunikation zwischen den Parteien wird in deutscher Sprache geführt.</p>

<p>Außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem das Unternehmen unterworfen ist</p>	<p>Erwerb der Beteiligung durch Abschluss eines Fernabsatzvertrages</p> <p>Hat der Anleger seine Beteiligung durch Abschluss eines Fernabsatzvertrages erworben, kann der Anleger bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen unbeschadet seines Rechts, die Gerichte anzurufen, eine zuständige anerkannte Verbraucherschlichtungsstelle anrufen. Eine aktuelle Liste der anerkannten Verbraucherschlichtungsstellen kann jederzeit von der Internetseite des Bundesamts für Justiz www.bundesjustizamt.de/verbraucherstreitbeilegung heruntergeladen werden.</p> <p>Zuständige anerkannte Verbraucherschlichtungsstellen sind gegenwärtig:</p> <p>1. Universalschlichtungsstelle des Bundes – Zentrum für Schlichtung e.V. Straßburger Straße 8 77694 Kehl am Rhein Tel.: 07851/795 79 40 Fax: 07851/795 79 41 E-Mail: mail@verbraucher-schlichter.de</p> <p>Die Zugangsvoraussetzungen ergeben sich aus der Verfahrensordnung der Universalschlichtungsstelle des Bundes – Zentrum für Schlichtung e.V., die auf der Internetseite www.verbraucher-schlichter.de erhältlich ist und abgerufen werden kann.</p> <p>2. Außergerichtliche Streitbeilegungsstelle für Verbraucher und Unternehmer e. V. Hohe Str. 11 04107 Leipzig Tel.: 0341/56116370 Fax: 0341/56116371 E-Mail: kontakt@streitbeilegungsstelle.org</p> <p>Die Zugangsvoraussetzungen ergeben sich aus der Verfahrensordnung der Außergerichtlichen Streitbeilegungsstelle für Verbraucher und Unternehmer e. V., die auf der Internetseite www.streitbeilegungsstelle.org erhältlich ist und abgerufen werden kann.</p> <p>Ist keine anerkannte Verbraucherschlichtungsstelle zuständig, kann der Anleger die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen:</p> <p>Deutsche Bundesbank – Schlichtungsstelle Postfach 10 06 02 60006 Frankfurt am Main Tel.: + 49 69 9566-3232 Fax: + 49 69 709090-9901 E-Mail: schlichtung@bundesbank.de</p> <p>Die Zugangsvoraussetzungen zu dieser Schlichtungsstelle ergeben sich aus der Finanzschlichtungsstellenverordnung, die auf der Internetseite www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle erhältlich ist und abgerufen werden kann.</p> <p>Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB</p> <p>Der Anleger kann sich bei Streitigkeiten mit einem Unternehmen im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB an die Schlichtungsstelle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wenden. Sofern es hinsichtlich dieser Streitigkeiten eine anerkannte Verbraucherschlichtungsstelle gibt, kann sich der Anleger gleichwohl an die Schlichtungsstelle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wenden, die den Schlichtungsantrag automatisch an die zuständige Schlichtungsstelle weiterleitet.</p> <p>Informationen über dieses Schlichtungsverfahren und über seine Voraussetzungen sind u. a. auf der Internetseite der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erhältlich. Die Schlichtungsstelle ist wie folgt erreichbar:</p> <p>Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Schlichtungsstelle – Referat ZR 3 – Graurheindorfer Straße 108 D-53117 Bonn Tel.: + 49 228 410 8-0 Fax: + 49 228 410 8-62299 E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de Internet: www.bafin.de</p>
<p>Hinweis auf das Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen, die weder unter die Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Einlagensicherungssysteme (ABl. L 173 vom 12.6.2014, S. 149; L 212 vom 18.7.2014, S. 47; L 309 vom 30.10.2014, S. 37) noch die Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger (ABL.EG Nr. L 84 vom 26.3.1997, Seite 22) fallen</p>	<p>Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregeln bestehen nicht.</p>

Anlage I: Anlagebedingungen

Anlage II: Gesellschaftsvertrag

Anlage III: Treuhand- und Verwaltungsvertrag

ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Frankfurt am Main

(nachfolgend „Gesellschaft“ oder „AIF“ genannt)□

extern verwaltet durch die

HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH mit Sitz in Hamburg

(nachfolgend „AIF-KVG“ genannt)□

für den von der AIF-KVG verwalteten

geschlossenen Publikums-AIF,

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Spezial-AIF nach Maßgabe der §§ 285 bis 292 KAGB in Verbindung mit den §§ 273 bis 277 KAGB, der §§ 337 und 338 KAGB oder an geschlossenen EU-Spezial-AIF oder ausländischen geschlossenen Spezial-AIF, deren Anlagepolitik vergleichbaren Anforderungen unterliegt, und die Vermögensgegenstände im Sinne § 261 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. Absatz 2 Nr. 1 und Absatz 1 Nr. 3 KAGB erwerben dürfen;
2. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Finanzinstrumente, die nach § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB i.V.m. Art. 88 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 in Verwahrung genommen werden können, dürfen nicht erworben werden.

§ 2 Anlagegrenzen

1. Die Gesellschaft wird Investitionen in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Nummer 1 dieser Anlagebedingungen nur in Anteile geschlossener inländischer Spezial-AIF im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 6 KAGB i. V. m. § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB („Zielfonds“), welche die in § 2 Nummer 5 dieser Anlagebedingungen genannten Investitionskriterien erfüllen und auch ebenfalls durch die AIF-KVG verwaltet werden, tätigen. Die Anteile an Zielfonds werden auch als „Anlageobjekte“ bezeichnet.
2. Die Gesellschaft muss mindestens 60 % des investierten Kapitals und darf bis zu 100 % des investierten Kapitals in Zielfonds investieren. Die Gesellschaft darf nicht mehr als 80 % des investierten Kapitals in Anteile eines Zielfonds investieren. Die Gesellschaft darf nicht mehr als 80 % des investierten Kapitals in mehrere Zielfonds investieren, die identische Anlagestrategien verfolgen.
3. Bis zu 40 % des investierten Kapitals kann in Bankguthaben nach § 1 Nummer 2 gehalten werden.
4. Ziel des AIF ist – mittelbar über die Zielfonds – der Erwerb, die Bebauung, die Vermietung und der Verkauf von in Deutschland belegenen Nahversorgungsimmobilien, die an Discounter oder Vollversorger als Ankermieter an freistehenden Standorten, in gemischt genutzten Immobilien oder in Nahversorgungszentren vermietet sind. Dies kann auch durch Anteilserwerb der Zielfonds an (nachgelagerten) Zweck- oder Immobiliengesellschaften erfolgen. Ankermieter bedeutet, dass zumindest eine Teilfläche von 800 m² gesamt vermietbarer Fläche des Immobilienobjektes an diesen vermietet sein muss.
5. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlagebedingungen stehen die Anlageobjekte noch nicht fest.
6. Die Anlagebedingungen der Zielfonds müssen im Hinblick auf ihre Investitionen in Immobilien folgende Grundsätze berücksichtigen, wobei deren Beurteilung und Gewichtung im unternehmerischen Ermessen der KVG des Zielfonds liegt:

Geografische Verteilung

Grundsätzlich kommen Standorte für Immobilienobjekte in

allen deutschen Bundesländern in Betracht. Investitionen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland sind nicht zulässig.

Großflächiger Einzelhandel mit Schwerpunkt Nahversorgung

Investiert wird in großflächigen Einzelhandel (Schwerpunkt: Nahversorgung) mit vermietbaren Gesamtflächen ab 800 m². Der Anteil der Einzelhandelsnutzung am Gesamtobjekt wird nicht unter 70 % der jeweiligen Gesamtmietfläche liegen.

Mietvertrag mit Lebensmittelmärkten/Discountern/Vollversorgern

Investiert wird in Immobilienobjekte mit abgeschlossenen Mietverträgen mit einem Lebensmittelmarkt, Discounter oder Vollversorger als Ankermieter.

Im Falle von neu erbauten Immobilienobjekten kann es sich auch um Objekte handeln, die noch im Bau befindlich sind oder mit deren Bau in Kürze (d.h. innerhalb eines Zeitraumes von zwölf Monaten ab Kaufvertragsschluss) begonnen wird. In diesen Fällen muss das Baurecht gesichert sein oder die Baugenehmigung vorliegen und der Projektentwickler/Verkäufer muss von angemessener Bonität (d.h. es dürfen keine Informationen über mögliche Zahlungsschwierigkeiten bekannt sein) sein. Projektentwicklungsrisiken werden in diesen Fällen nicht übernommen, Kaufpreisfälligkeit ist in diesen Fällen erst mit vollständiger Fertigstellung und im Wesentlichen mängelfreier Abnahme durch die AIF-KVG und den Mieter gegeben. Von einer „im Wesentlichen mängelfreien Abnahme“ ist immer dann auszugehen, wenn der Mieter (im Fall von mehreren Mietern alle Mieter) sich bereit erklärt hat, die Immobile zu beziehen und die volle Miete zu zahlen.

7. Die Investitionen erfolgen mittelbar über die Zielfonds in mindestens drei Sachwerte i.S.d. § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB, wobei die Anteile jedes einzelnen Sachwertes am Wert des gesamten AIF im Wesentlichen gleichmäßig verteilt sind. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 Satz 1 KAGB gilt damit als erfüllt.
8. Die Investitionsphase dauert längstens bis zum 30. September 2026.

§ 3 Leverage und Belastungen

1. Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals 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, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die von den Zielfonds aufgenommenen Kredite sind bei der Berechnung der in Satz 1 genannten Grenze entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft an dem jeweiligen Zielfonds zu berücksichtigen.
2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals 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, nicht überschreiten.
3. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Anteile der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

§ 4 Derivate

Es dürfen keine Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, getätigt werden.

Anteilklassen

§ 5 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Absatz 2 i.V.m. 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet.

Ausgabepreis und Kosten

§ 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens EUR 10.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 11,79 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 12,38 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag („Agio“) beträgt 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 7,38 % der Kommanditeinlage belastet („Initialkosten“). Die Initialkosten sind frühestens nach Einzahlung der Einlage fällig.

5. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

§ 7 Laufende Kosten

1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Nummern 2 bis 4 kann jährlich insgesamt bis zu 0,341 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Nummer 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nummer 8 berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der geprüfte Nettoinventarwert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

3. Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem Jahr 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,131 % der Bemessungsgrundlage, wobei die Vergütung im ersten Geschäftsjahr anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft (Komplementärin) erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,06 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Eine Mindestvergütung in Höhe von EUR 2.975 p.a. wird für einen Zeitraum von 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe vereinbart.

c) Die Treuhandkommanditistin erhält für die laufende Anlegerverwaltung, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,15 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen.

4. Vergütungen und Kosten auf Ebene der Zielfonds

Auf Ebene der Zielfonds fallen Vergütungen und weitere Kosten an. So erhält die KVG der Zielfonds aus dem Vermögen

der Zielfonds jeweils eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,48 % des Nettofondsvermögens des jeweiligen Zielfonds für deren Verwaltung, die Verwahrstelle jeweils eine Vergütung von bis zu 0,0863 % des Nettofondsvermögens des jeweiligen Zielfonds, mindestens jedoch EUR 14.280 im jeweiligen Geschäftsjahr und die Habona Invest Asset Management GmbH für Tätigkeiten im Bereich des Erwerbs, Desinvestments und der Immobilienverwaltung jeweils eine jährliche Vergütung von bis zu 0,6 % bezogen auf das Nettofondsvermögen des jeweiligen Zielfonds. Das Nettofondsvermögen der Zielfonds ist der jeweilige Durchschnittswert des Sondervermögens abzüglich der Darlehen, der sich aus den jeweiligen Quartalswerten ergibt. Die genannten Vergütungen und weiteren Kosten werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert des jeweiligen Zielfonds auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Der Verkaufsprospekt und der Jahresbericht enthalten hierzu konkrete Erläuterungen.

5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,036 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 7.140. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

6. Aufwendungen, die zulasten der Gesellschaft gehen

a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:

1. Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
2. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
3. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
4. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital (insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen und Gebühren);
5. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
6. Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;

7. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
8. Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
9. ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
10. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
11. Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
12. Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

b) Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Zielfonds können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) Nr. 1 bis 12 anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zielfonds ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

7. Transaktionskosten

Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Veräußerung von Vermögensgegenständen von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Auf Ebene der Zielfonds fallen ebenfalls einmalige Vergütungen und weitere Kosten an. So erhält die KVG vom jeweiligen Zielfonds bei dem Erwerb von Immobilien für den jeweiligen Zielfonds eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 0,2975 % auf den Kaufpreis der jeweiligen Immobilien. Im Falle des Verkaufs von Immobilien durch einen Zielfonds erhält die KVG eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 0,1785 % auf den Verkaufspreis der jeweiligen Immobilien durch den jeweiligen Zielfonds. Zudem erhält die Habona Invest Asset Management GmbH im Falle des Erwerbs von

Immobilien durch einen Zielfonds eine einmalige Vergütung von dem jeweiligen Zielfonds in Höhe von bis zu 3,89 % auf den Kaufpreis der jeweiligen Immobilien. Im Falle des Verkaufs von Immobilien durch einen Zielfonds erhält die Habona Invest Asset Management GmbH eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 2,8 % auf den Verkaufspreis der jeweiligen Immobilien durch den jeweiligen Zielfonds. Diese Vergütungen werden jeweils fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages. Sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zielfonds ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, 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 3,5 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-KVG in Höhe von 40 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

9. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die AIF-KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a) Soweit sich der Anleger als Direktkommanditist beteiligt oder seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt, hat der Anleger die ihm dadurch ent-

stehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

- b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt, kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 1,5 % des Anteilswerts verlangen.

11. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

- a) Beim Erwerb von Anteilen an Ziel-Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der AIF-KVG selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die AIF-KVG oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge berechnen.
- b) Die AIF-KVG hat im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die der Gesellschaft von der AIF-KVG selbst, von einer anderen Verwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

12. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Umsatzsteuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

§ 8 Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführenden Kommanditistin und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

§ 9 Geschäftsjahr und Berichte/Auflösung und Liquidation

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.
2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft für die Dauer von ihrer Gründung bis sechs Kalenderjahre nach Fondsschließung (Beendigung der Annahme von weiteren Anlegern), längstens bis zum 30. Juni 2031 befristet („Grundlaufzeit“). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer ohne weitere Beschlussfassung aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der in § 23 des Gesellschaftsvertrags hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas Anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit einmalig um insgesamt bis zu drei Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u. a., dass
 - » die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist;
 - » der erwartete Verkaufserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist;
 - » die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen; oder
 - » andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft eine Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.
3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden innerhalb eines Zeitraumes von bis zu drei Jahren ab Beginn der Liquidation die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht

- gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Nach den §§ 158, 261 Absatz 1 Nummer 6 KAGB werden die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes gemacht.
5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 10 Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der AIF-KVG und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der AIF-KVG geschlossenen Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für sämtliche Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

§ 11 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

1. Die AIF-KVG kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.
2. Die Gesellschaft kann gemäß § 154 Absatz 2 Nummer 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies bedarf jeweils der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.
3. Die Verwahrstelle für die Gesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.

ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG

Vorbemerkung

1. Die Gesellschaft Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Frankfurt am Main wurde am 1. April 2021 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRA 51884 eingetragen.
2. Mit Unterzeichnung des vorliegenden Gesellschaftsvertrags wird der am 16. Februar 2021 unterzeichnete Gesellschaftsvertrag durch den vorliegenden neu gefassten Gesellschaftsvertrag in Gänze ersetzt.

GESELLSCHAFTSVERTRAG der
Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

§ 1 Firma, Sitz und Bekanntmachungen

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG.
2. Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main.
3. Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur im Bundesanzeiger.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds) im Sinne des § 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Anlage und Verwaltung des eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Das Unternehmen betreibt den Erwerb, das Halten und das Veräußern von Anteilen an geschlossenen inländischen Spezial-AIF im Sinne des § 261 Absatz 1 Nr. 6 KAGB („Zielfonds“).
2. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind und Beteiligungen an Unternehmen erwerben oder Unternehmen erwerben, die in den oben aufgeführten Geschäftsfeldern tätig sind.

§ 3 Beginn der Gesellschaft, Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

1. Die Gesellschaft beginnt ihre Geschäfte mit der Eintragung in das Handelsregister. Vorher dürfen keine Geschäfte im Namen der Gesellschaft getätigt werden.
2. Die Gesellschaft wird für eine bestimmte Zeit gegründet. Die Gesellschaft wird für die Dauer von ihrer Gründung bis sechs Jahre nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2031, gegründet. Eine ordentliche Kündigung eines Gesellschafters ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt.
3. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
Das erste Geschäftsjahr war ein Rumpfgeschäftsjahr und endete am 31. Dezember 2021.

§ 4 Gesellschafter, Kapitaleinlagen, Kapitalerhöhung

1. Persönlich haftende Gesellschafterin (nachfolgend „Komplementärin“ genannt) ist die Habona Management 08 GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 121474. Die Komplementärin erbringt keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt. Der Gesellschaft können jederzeit weitere Komplementärinnen, die am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt sind, beitreten, sofern diese eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) mit Sitz in Deutschland sind, deren Stammkapital dem gesetzlichen Mindeststammkapital entspricht und – bis auf eine Minderung in Höhe der Gründungskosten – vollständig in bar eingezahlt ist.
2. Kommanditisten sind:
 - a) HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 160034 (nachfolgend auch „Geschäftsführende Kommanditistin“ genannt), mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 1.000 (Pflichteinlage). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt EUR 50. Der Betrag der Pflichteinlage bezeichnet zugleich den festen Kapitalanteil im Sinne dieses Vertrages. Die Pflichteinlage ist sofort in bar fällig und in voller Höhe zu leisten.
 - b) Habona Beteiligungs 08 GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter

HRB 121436 (nachfolgend „Gründungskommanditistin“ genannt), mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 48.000 (Pflichteinlage). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt EUR 2.400. Der Beitrag der Pflichteinlage bezeichnet zugleich den festen Kapitalanteil im Sinne dieses Vertrages. Die Pflichteinlage ist sofort in bar fällig und in voller Höhe zu leisten.

- c) Treuhandkommanditistin ist die ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 45300 (nachfolgend auch „Treuhandkommanditistin“ genannt) zunächst mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 1.000 (Pflichteinlage). Die zunächst als Haftsumme in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt EUR 50; sie erhöht sich im Falle der Erhöhung ihres Kapitalanteils gemäß nachfolgendem § 5 entsprechend. Die anfängliche Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin ist sofort fällig in bar und in voller Höhe zu leisten.
3. Ohne Zustimmung der Mitgesellschafter ist die Treuhandkommanditistin berechtigt und bevollmächtigt, ihr Kommanditkapital durch Aufnahme von Treugebern nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einmalig oder in mehreren Tranchen zu erhöhen. Die Erhöhung des Kapitalanteils der Treuhandkommanditistin erfolgt jeweils mit Beteiligung eines Treugebers über die Treuhandkommanditistin (§ 5 Absatz 1) in Höhe des Anlagebetrages des Treugebers. Die Treuhandkommanditistin und ihre Geschäftsführer sind zu diesem Zweck von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
4. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, mit Anlegern Treuhand- und Verwaltungsverträge gemäß § 5 nach Maßgabe des als Anlage 1 beigefügten Musters dahingehend abzuschließen, dass die Treugeber mittelbar über ein Treuhandverhältnis mit der Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt sind. Sofern ein Treugeber wirksam den Treuhand- und Verwaltungsvertrag widerruft, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, von einer bereits durchgeführten Erhöhung ihres Kommanditkapitals in Höhe des Anlagebetrages des widerrufenden Treugebers zurückzutreten und in entsprechender Anwendung der Bestimmung des § 5 Absatz 4 eine diesbezügliche bereits in das Handelsregister eingetragene Haftsumme in entsprechender Höhe herabzusetzen.
5. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, bis einschließlich zum 30. Juni 2024 („1. Platzierungsabschnitt“) das Kommanditkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 50.000.000 („Maximales Platzierungsvolumen“) auf bis zu EUR 50.050.000 zu erhöhen. Diese Frist kann durch die Geschäftsführende Kommanditistin bis zum 30. Juni 2025 („2. Platzierungsabschnitt“) verlängert werden. Der gesamte Zeitraum, in welchem Anlegern ein Beitritt zur Gesellschaft mittelbar über die Treuhandkommanditistin angeboten wird, wird als „Platzierungszeitraum“ bezeichnet. Der Abschluss des Platzierungszeitraums wird „Fondsschließung“ genannt.

6. Die Geschäftsführende Kommanditistin kann bis zur Fondsschließung nach eigenem Ermessen entscheiden, das Maximale Platzierungsvolumen auf bis zu EUR 200.000.000 zu erhöhen. Ist das Maximale Platzierungsvolumen eingeworben oder der AIF anderweitig geschlossen, wird die Treuhandkommanditistin keine weiteren Angebote von Anlegern annehmen.
7. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt auch bei Erreichen eines geringeren Kommanditkapitals als des Maximalen Platzierungsvolumens zzgl. EUR 50.000 die Vollplatzierung zu erklären, wenn die Umsetzung des Investitionsplans langfristig durch die Erhöhung des Fremdkapitalanteils sichergestellt ist.
8. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, den im Investitions- und Finanzplan vorgesehenen Fremdkapitalanteil langfristig im Rahmen wirtschaftlich vertretbarer Grenzen zulasten des Kommanditkapitals zu erhöhen oder zu verringern. Die Zustimmung der Gesellschafterversammlung gemäß § 9 Absatz 3 ist hierfür nicht erforderlich.
9. Unabhängig von vorgenannten Regelungen gelten für die Aufnahme von Fremdkapital und die Belastung von Vermögensgegenständen stets die Vorgaben und Grenzen nach § 263 KAGB und der Anlagebedingungen. Sacheinlagen sind unzulässig.

§ 5 Beitritt weiterer Anleger

1. Weitere Anleger können sich an der Gesellschaft mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber beteiligen. Grundlage dieser Beteiligung ist der Treuhand- und Verwaltungsvertrag (Anlage 1). Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung im eigenen Namen, jedoch treuhänderisch für Rechnung des Treugebers übernehmen und halten und sie im Außenverhältnis – also im Verhältnis der Gesellschaft gegenüber Dritten – als einheitliche Kommanditbeteiligung

halten. Die Treugeber sind mittelbar beteiligte Anleger im Sinne des KAGB und haben im Innenverhältnis der Treugeber zueinander und zur Gesellschaft und ihren Gesellschaftern die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

2. Sowohl Treugeber als auch Direktkommanditisten nach § 6 werden auch als „Anleger“ bezeichnet. Die Anleger, die Treuhandkommanditistin, die Gründungskommanditistin und die Geschäftsführende Kommanditistin werden auch als „Kommanditisten“ bezeichnet. Die Komplementärin und die Kommanditisten werden auch als „Gesellschafter“ bezeichnet. Die Komplementärin, die Gründungskommanditistin, die Geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin werden gemeinsam auch als „Gründungsgesellschafter“ bezeichnet.
3. Die Mindestbeteiligung eines Anlegers beträgt EUR 10.000 (ohne Agio), wobei höhere Beträge durch 1.000 ohne Rest teilbar sein müssen. Die gezeichnete Einlage des Anlegers wird als „Pflichteinlage“ bzw. als „Anlagebetrag“ bezeichnet. Die Anleger zahlen neben ihrer Pflichteinlage ein Aufgeld in Höhe von 5 % auf den Anlagebetrag („Agio“). Es steht der Gesellschaft frei, ein niedrigeres Agio zu berechnen.
4. Das Angebot eines Anlegers auf mittelbare Beteiligung zur Gesellschaft als Treugeber wird durch die Abgabe einer Beitrittserklärung, von der ein Vordruck als Anlage 2 beigelegt ist, abgegeben. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt und bevollmächtigt, namens und mit Wirkung für alle Gesellschafter, das Angebot eines Anlegers auf mittelbaren Beitritt zur Gesellschaft als Treugeber durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung oder durch eine anderweitige schriftliche Annahmeerklärung, anzunehmen. Die Annahme eines Angebots eines Anlegers durch die Treuhandkommanditistin erfolgt – in Absprache mit der Geschäftsführenden Kommanditistin – im freien Ermessen der Treuhandkommanditistin; sie ist nicht zur Annahme eines Angebotes eines Anlegers verpflichtet. Der Anleger verzichtet hiermit ausdrücklich auf den Zugang einer durch die Treuhandkommanditistin unterzeichneten Annahmeerklärung (§ 151 Satz 1 BGB). Der Anleger wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin über die Annahme seines Beitrittsangebots informiert.
5. Der Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit der Treuhandkommanditistin und die Beteiligung als Treugeber stehen unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen und fristgerechten Zahlung des Anlagebetrags

zusätzlich des vereinbarten Agios durch den Anleger. Der Beitritt als Treugeber ist zudem aufschiebend bedingt durch die entsprechende Eintragung des erhöhten Haftkapitals der Treuhandkommanditistin in das Handelsregister. Damit ist der mittelbare Eintritt eines Treugebers in die bestehende geschlossene Investmentgesellschaft erst mit entsprechender Eintragung der erhöhten Haftsumme im Handelsregister wirksam. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die Beantragung der Eintragung in das Handelsregister regelmäßig – nach Abgabe der Beitrittserklärung und vollständigem und fristgerechtem Zahlungseingang des Anlagebetrags nebst Agio – jeweils zeitnah vorzunehmen.

6. Als Haftsumme werden jeweils 5 % der Pflichteinlage der Anleger in das Handelsregister eingetragen.
7. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, im Einvernehmen mit der Geschäftsführenden Kommanditistin, nach erfolgloser angemessener Fristsetzung von dem Beitritt eines säumigen Anlegers Abstand zu nehmen. Der säumige Anleger kann hieraus keinerlei Rechte ableiten; ihm steht insbesondere kein Aufwendungs- oder Schadensersatz zu.
8. Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu den Anlegern bestimmt sich nach diesem Gesellschaftsvertrag in Verbindung mit den Anlagebedingungen.

§ 6 Unmittelbarer Beitritt, Vollmachten, Übertragung der Treuhänderstellung

1. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, nach Wahl der Anleger dafür Sorge zu tragen, dass diese unmittelbar und persönlich als Kommanditisten in das Handelsregister eingetragen werden („Direktkommanditist“). In diesem Fall wird die Beteiligung eines Anlegers gemäß Treuhand- und Verwaltungsvertrag durch die Treuhandkommanditistin lediglich verwaltet („Verwaltungstreuhand“ oder „Verwaltungsmandat“). Die Ausübung dieses Wahlrechts erfolgt durch entsprechende Mitteilung des Treugebers mit der Beitrittserklärung oder durch spätere ordentliche Kündigung des Treuhandverhältnisses für Beteiligungen von Anlegern als Treugeber gemäß § 9 Absatz 3 des Treuhand- und Verwaltungsvertrages durch den Treugeber.
2. Alle Anleger, auch im Wege einer Rechtsnachfolge neu eintretende Anleger, bevollmächtigen die Treuhandkommanditistin, alle hierfür erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen. Eine entsprechende Vollmacht ist der Ge-

sellschaft auf Kosten des beitretenden Anlegers in notariell beglaubigter Form – unwiderruflich und über den Tod hinaus erteilt, entsprechend dem als Anlage 3 beigefügten Muster – unverzüglich nach Anforderung durch die Treuhandkommanditistin zu erteilen. Die Erteilung der Vollmacht ist Voraussetzung für die Beteiligung als Direktkommanditist. Der Anleger hat die Kosten für die beglaubigte Handelsregistervollmacht und die entsprechende Handelsregistereintragung zu tragen.

3. Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage der Direktkommanditisten beträgt 5 % der jeweiligen Pflichteinlage. Die Übertragung der Treuhand-Beteiligung in eine direkte Beteiligung des jeweiligen Treugebers erfolgt aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Sinne des § 161 Absatz 1 HGB in das Handelsregister mit Rechtsnachfolgevermerk. Damit ist der Eintritt eines Direktkommanditisten in die bestehende geschlossene Investmentgesellschaft erst mit Eintragung im Handelsregister wirksam. Im Falle, dass ein Treugeber eine direkte Beteiligung an der Gesellschaft wünscht (Direktkommanditist), ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet, ihren bis dahin für diesen Anleger treuhänderisch gehaltenen Anteil auf diesen zu übertragen. Die Treuhandkommanditistin ist in entsprechender Anwendung der Bestimmungen in § 5 Absatz 4 bevollmächtigt, die Pflichteinlage und die diesbezügliche Haftsumme in entsprechender Höhe herabzusetzen. Dies hat zur Folge, dass die Treuhandkommanditistin für diese Beteiligung nur noch die Funktion der Verwaltungstreuhanderin ausüben wird; ihr eigener Beteiligungsbetrag allerdings entsprechend herabgesetzt ist. Sofern die Treuhandkommanditistin die Funktion einer Verwaltungstreuhanderin einnimmt, ist sie entsprechend der bereits im Treuhand- und Verwaltungsvertrag enthaltenen Vollmacht zur vertretungsweisen Wahrnehmung der auf die Beteiligung entfallenden Rechte berechtigt.

§ 7 Kapitaleinzahlungen

1. Der Anleger hat den Anlagebetrag zuzüglich eines Agios von 5 % (sofern nicht von der Gesellschaft entsprechend § 5 Absatz 3 abweichend berechnet) hierauf bis spätestens 14 Tage nach Eingang der schriftlichen Mitteilung der Treuhandkommanditistin über die Annahme des Beitrittsangebots nach § 5 Absatz 4 auf nachfolgendes Fondskonto der Gesellschaft zu leisten:

Kontoinhaber:	Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Kontonummer:	3402417098
Bank:	Frankfurter Volksbank Rhein/Main eG
BLZ:	50190000
IBAN:	DE13 5019 0000 3402 4170 98
BIC:	FFVBDEFF
Verwendungszweck:	Name, Vorname, Registernummer

Für die Rechtzeitigkeit des Zahlungseingangs ist deren Gutschrift auf dem Fondskonto der Gesellschaft maßgebend.

2. Sämtliche durch eine nicht bzw. nicht fristgerecht erbrachte Zahlung des Anlagebetrages und/oder des Agios verursachten Kosten und Schäden der Gesellschaft trägt der säumige Anleger.

§ 8 Haftung der Kommanditisten, Ausschluss einer Nachschusspflicht

1. Die Haftung der Kommanditisten (also auch der Treugeber) ist vom Zeitpunkt der Eintragung in das Handelsregister (bzw. Eintragung der Erhöhung des Haftkapitals) an auf ihre jeweils im Handelsregister eingetragene Haftsumme beschränkt. Die Pflichteinlage der Kommanditisten wird zu 5 % als Haftsumme in das Handelsregister eingetragen. Mit Einzahlung der Pflichteinlage erlischt die Haftung Dritten gegenüber. Sie kann jedoch ggf. gemäß § 172 Absatz 4 HGB durch Entnahmen, Ausschüttungen oder Rückzahlungen wieder bis zu der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme aufleben.
2. Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Direktkommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers; Satz 2 gilt entsprechend.

3. Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nach § 22 nicht als Rückzahlung der Hafteinlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.
4. Über die Zahlung der Pflichteinlage (zzgl. eines vereinbarten Agios) hinaus übernehmen die Kommanditisten sowohl gegenüber Dritten als auch gegenüber den weiteren Gesellschaftern keine weiteren Zahlungs- oder Haftungsverpflichtungen. Der Anspruch der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten auf Leistung der Einlage erlischt, sobald er seine Pflichteinlage erbracht hat. Der einzelne Gesellschafter ist ohne seine Zustimmung nicht verpflichtet, sich an einer beschlossenen Kapitalerhöhung zu beteiligen oder entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen. Entgegenstehende Vereinbarungen sind unwirksam. Etwaige Schadensersatzansprüche der Gesellschaft, insbesondere aus verspätet geleisteter Pflichteinlage, bleiben hiervon unberührt.

§ 9 Geschäftsführung, Vertretung

1. Die Komplementärin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Zur Geschäftsführung ist die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin und ihre Organe sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Komplementärin bevollmächtigt die Geschäftsführende Kommanditistin und ihre jeweiligen Geschäftsführer hiermit unwiderruflich alleine zur Vertretung der Gesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB sowie vom Wettbewerbsverbot des § 112 HGB. Die Geschäftsführende Kommanditistin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind bevollmächtigt, die Gesellschaft bei allen nach diesem Gesellschaftsvertrag vorzunehmenden Handlungen, Geschäften oder zu ergreifenden Maßnahmen allein zu vertreten. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, Untervollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu erteilen und Geschäfte der Gesellschaft ganz oder teilweise von Dritten besorgen zu lassen. Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis der Geschäftsführenden Kommanditistin erstreckt sich auch auf die Stimmabgabe der Gesellschaft in den Gesellschafterversammlungen von Gesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist. Sie hat die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Die Geschäftsführer der Geschäftsführenden Kommanditistin („Fondsgeschäftsführung“) müssen zuverlässig sein und die zur Leitung der Gesellschaft als geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben. Dies gilt auch in Bezug auf die Art des Unternehmensgegenstandes der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft. Mit Abschluss des KVG-Bestellungsvertrages wird der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (auch bezeichnet als „KVG“) die Berechtigung erteilt, die Gesellschaft allein und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten.
2. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) kann unter den Voraussetzungen des § 153 Absatz 5 KAGB die Abberufung der Fondsgeschäftsführung oder von Mitgliedern der Geschäftsführung verlangen und ihnen die Ausübung ihrer Tätigkeit untersagen. In diesem Fall ist die Geschäftsführende Kommanditistin verpflichtet, eine entsprechende Anzahl von Mitgliedern unverzüglich in der Geschäftsführung einzusetzen, die zuverlässig und fachlich geeignet sein müssen oder eine neue Geschäftsführende Kommanditistin einzusetzen, deren Geschäftsführer zuverlässig und fachlich geeignet sind.
3. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, alle Handlungen, die nicht über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, vorzunehmen – soweit diese nicht auf die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurden (§ 10). Geschäfte und Handlungen, die nach Art, Umfang und Risiko den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes überschreiten („Außergewöhnliche Geschäfte“), bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Ein derart Außergewöhnliches Geschäft ist insbesondere ein möglicher Verkauf sämtlicher von der Gesellschaft erworbener Anteile an den Zielfonds vor Ablauf der Fondslaufzeit; der Verkauf einzelner Anteile an den Zielfonds vor Ablauf der Fondslaufzeit bedarf hingegen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.
4. Zur Vornahme insbesondere der folgenden Handlungen ist die Geschäftsführende Kommanditistin ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung berechtigt:
 - a) Abschluss bzw. Vornahme der im Rahmen des Investitions- und Finanzierungsplans vorgesehenen bzw. im

Verkaufsprospekt beschriebenen Verträge und Rechtsgeschäfte, insbesondere

- Vertrag über Vertriebskoordination mit der Habona Invest Service GmbH,
- Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH,
- Bestellung und Abberufung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft.

- b) Beauftragung der laufenden Rechts- und Steuerberatung;
- c) Anpassungen aufgrund regulatorischer Vorgaben.

Die Gesellschaft und ihre Geschäftsführung unterliegen den Vorgaben der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (sog. AIFM-Richtlinie) sowie den Vorgaben des KAGB sowie der weiteren im Zusammenhang mit der Umsetzung der AIFM-Richtlinie erlassenen Gesetze und Verordnungen (zusammen „AIFM-Gesetze“). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Änderungen in Bezug auf die Struktur der Gesellschaft, den Inhalt des Gesellschaftsvertrages und anderer Dokumentationen und Verträge („Regulatorische Anpassungen“) erforderlich sein werden. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die nach ihrem Ermessen erforderlichen Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages vorzunehmen bzw. deren Vornahme zu veranlassen; sofern eine KVG bestellt ist, ist diese in die Änderungen einzubeziehen.

Sollte abweichend hiervon die Änderung des Gesellschaftsvertrages oder der Abschluss von Vereinbarungen aufgrund rechtlicher Bestimmungen der Zustimmung der Anleger bedürfen, so verpflichten sich die Anleger, ihre Zustimmung hierzu zu erteilen, wenn und soweit dies zur Umsetzung der Regulatorischen Anpassungen erforderlich und für die Anleger zumutbar ist.

Sämtliche durch die Geschäftsführende Kommanditistin nach dieser Ziffer durchgeführten Regulatorischen Anpassungen müssen durch die AIFM-Gesetze vorgegeben und für die Anleger zumutbar sein.

§ 10 Besondere Rechtsgeschäfte, KVG

1. Die Fondsgeschäftsführung benennt und bestellt eine externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und schließt

mit dieser einen entsprechenden KVG-Bestellungsvertrag ab. Die Tätigkeit der KVG umfasst insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, welches insbesondere die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement (einschließlich Liquiditätsmanagement) beinhaltet. Darüber hinaus wird die KVG, die zugleich die KVG der Zielfonds sein wird, insbesondere mit folgenden Tätigkeiten beauftragt:

- Entscheidung über Erwerb und den Verkauf von Anteilen an den Zielfonds
- Beauftragung einer Verwahrstelle und eines externen Bewerter in Abstimmung mit der Fondsgeschäftsführung.
- Genehmigung der Anlagebedingungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Anschließend werden die Anlagebedingungen sodann veröffentlicht und den Anlegern zu Verfügung gestellt.
- Vorlage eines Verkaufsprospektes und des Basisinformationsblattes gemäß Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

2. Die Geschäftsführende Kommanditistin wird ermächtigt, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf die KVG zu übertragen. Dabei ist die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, die KVG mit allen erforderlichen Vollmachten auszustatten und sich sämtlichen Weisungen der KVG zu unterwerfen, die erforderlich sind, um die Anforderungen des KAGB zu erfüllen. Die Gesellschafter erteilen ihre Zustimmung zur Übertragung der nach dem KAGB und dem KVG-Bestellungsvertrag erforderlichen Kompetenzen und Befugnisse auf die KVG.
3. Für die Kündigung des Verwaltungsrechts bezüglich der Verwaltung der Gesellschaft durch die KVG gelten insbesondere §§ 154 i.V.m. §§ 99, 100 KAGB.
4. Sollte die KVG die Verwaltung der Mittel der Gesellschaft kündigen oder aus anderem Grunde nicht mehr in der Lage sein, die Mittel der Gesellschaft zu verwalten, ist die Fondsgeschäftsführung bevollmächtigt, eine andere externe KVG zu bestellen.

§ 11 Kontrollrechte, Jahresbericht

1. Das Kontrollrecht gemäß § 166 HGB steht den Kommanditisten zu. Weiterhin besteht das Recht, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft durch einen zur Berufsschwierigkeit verpflichteten Sachverständigen am Sitz der

Gesellschaft einsehen zu lassen, wobei der betreffende Kommanditist die damit verbundenen Kosten zu tragen hat. Den Treugebern werden unmittelbar die Rechte aus §§ 164, 166 HGB (Widerspruchs- und Kontrollrecht) sowie das Einsichtsrecht gemäß Satz 2 eingeräumt. Das Widerspruchsrecht des § 164 HGB entfällt, sofern die betreffende Maßnahme in diesem Gesellschaftsvertrag vorgesehen ist, die Gesellschafter mit der erforderlichen Mehrheit ihre Zustimmung zu der betreffenden Maßnahme erteilt haben oder eine Zustimmung der Gesellschafter nicht erforderlich ist.

2. Bis zur Feststellung des Jahresabschlusses ist der Jahresbericht in den Geschäftsräumen der Gesellschaft durch Gesellschafter einzusehen. Auf Anforderung eines Gesellschafters wird der Jahresbericht diesem in Kopie übersendet.

§ 12 Gesellschafterkonten

1. Es werden folgende Kapitalkonten für jeden Kommanditisten geführt:
 - a) Kapitalkonto I (Einlagenkonto)

Auf dem Konto wird die Hafteinlage des Anlegers, der Geschäftsführenden Kommanditistin, der Gründungskommanditistin und der Treuhandkommanditistin ausgewiesen. Die Hafteinlage ist maßgebend für die Ergebnisverteilung, für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, sowie für alle sonstigen Gesellschafterrechte. Die Kapitalkonten I werden – nach Volleinzahlung – als unverzinsliche Festkonten geführt.
 - b) Kapitalkonto II (Rücklagenkonto)

Der über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlagebetrag sowie das Agio, das der Anleger geleistet hat, wird als Kapitalrücklage dem Kapitalkonto II gutgeschrieben. Das Konto ist unverzinslich.
 - c) Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto)

Auf dem Konto werden Verlustlastschriften gebucht, ohne dass hierdurch eine Nachschusspflicht entsteht. Darüber hinaus werden auf dem Konto Gewinngutschriften gebucht. Das Konto ist unverzinslich.
 - d) Kapitalkonto IV (Entnahmekonto)

Auf dem Konto werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht. Das Konto ist unverzinslich.
2. Für die Komplementärin wird ein Kontokorrentkonto geführt. Das Konto ist unverzinslich.

§ 13 Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen

1. Die von der Gesellschaft angestrebte (weder garantierte oder zugesicherte) Rendite beträgt 3,5 % p.a. bei einer angenommenen Laufzeit der Beteiligung von 6 (sechs) Jahren („Zielrendite“). Zur Berechnung dieser Rendite wird die Methode des internen Zinsfußes (Internal Rate of Return - IRR) verwandt („IRR-Rendite“). Hierbei ist Folgendes zu beachten: Die IRR-Rendite wird anhand der Einzahlung des Eigenkapitals (ohne Agio) sowie den in der Fondslaufzeit getätigten Ausschüttungen der Gesellschaft berechnet. Etwaige von der Gesellschaft für den Kommanditisten abzuführende oder einzubehaltende Steuern sind bei der Berechnung der IRR-Rendite wie eine Ausschüttung an den Kommanditisten zu berücksichtigen.
2. Vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 4 bis 7 sind die Gesellschafter im Verhältnis des Kapitalkontos I gemäß § 12 am Vermögen und am Ergebnis beteiligt. Die Komplementärin ist am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft nicht beteiligt.
3. Den Kommanditisten werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihres jeweiligen Anlagebetrages übersteigen.
4. Für die Ergebnisse des Zeitraums bis zur Fondsschließung gilt folgende Regelung: Die Kommanditisten erhalten, soweit möglich, von den auf den Zeitraum nach ihrer Beitragsleistung entfallenden Ergebnissen Vorabanteile zugewiesen, bis alle Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Beitragsleistung rechnerisch gemäß dem Verhältnis des Kapitalkontos I gemäß § 12 an den kumulierten Jahresergebnissen beteiligt sind.
5. Die Kommanditisten erhalten sodann nach Fondsschließung zunächst Anteile an den Gewinnen der Gesellschaft bis die Summe der getätigten Ausschüttungen der Höhe ihrer geleisteten Einlagen ohne Agio entspricht (Vollrückzahlung).
6. Danach erhalten die Kommanditisten weitere Anteile an den Gewinnen bis gem. Absatz 1 auf ihr eingezahltes Eigenkapital (ohne Agio) die Zielrendite erreicht ist (Vorzugsgewinn).
7. Nach Befriedigung der Vorzugsgewinnansprüche gem. Absatz 6 werden weitere Gewinne zwischen der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und den Kommanditisten im Verhältnis 40:60 verteilt.

§ 14 Ergebnisverwendung und Ausschüttungen

1. An Gewinn und Verlust nehmen die Gesellschafter – entsprechend den Regelungen des § 13 – grundsätzlich im Verhältnis ihres Kapitalkontos I gemäß § 12 Absatz 1 a) teil. Gewinne und Verluste sind grundsätzlich auf dem Kapitalkonto III zu verbuchen.
2. Tritt ein Kommanditist der Gesellschaft während eines laufenden Geschäftsjahres bei oder scheidet er (unterjährig) aus, so nimmt er nur insofern am Ergebnis teil, als dieses auf Einnahmen und Ausgaben zurückzuführen ist, die in der Zeit vereinnahmt bzw. verausgabt wurden, während welcher der Kommanditist der Gesellschaft angehört hat. Dies gilt entsprechend bei einer unterjährigen Reduzierung oder Erhöhung der auf den Kapitalkonten I gebuchten Beträge.
3. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführenden Kommanditistin und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Es ist beabsichtigt, die verfügbare Liquidität spätestens jeweils zum 15. August an die Gesellschafter auszuschütten. Die Gesellschaft kann auch unterjährige Ausschüttungen von verfügbarer Liquidität vornehmen. Die KVG ist berechtigt, Rückflüsse aus dem Verkauf von Immobilienobjekten – unter Berücksichtigung der Investitionskriterien – bis zur Höhe der jeweiligen Erstinvestition zu reinvestieren. Es ist geplant, zum 31. Dezember 2024 erstmalig eine Ausschüttung vorzunehmen, soweit sich nach diesem Absatz 3 ein ausschüttungsfähiger Betrag ergibt. Die Gesellschafter haben keinen Anspruch auf laufende Ausschüttungen. Die Verteilung erfolgt nach dem für die Gewinnverteilung in § 13 festgelegten Schlüssel und Rang.
4. Soweit Ausschüttungen Kapitalentnahmen im Sinne des § 172 Absatz 4 HGB darstellen, lebt die Haftung des Kommanditisten bis zu seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf. Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen; insoweit gilt § 8 Absatz 1 und 2.

5. Eine Rückforderung von erfolgten Ausschüttungen durch die Gesellschaft ist ausgeschlossen.

§ 15 Jahresabschluss

1. Die Geschäftsführende Kommanditistin hat innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres den Jahresabschluss und den Lagebericht für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß den für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erstellen.
2. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch einen Abschlussprüfer nach Maßgabe des § 159 KAGB zu prüfen und zu testieren. Für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2021, 2022 und 2023 wurde die Niehauspartner Treuhand GmbH & Co. KG zum Abschlussprüfer bestellt. In den Folgejahren wählt die Gesellschafterversammlung den Abschlussprüfer nach Vorschlag durch die Geschäftsführende Kommanditistin.
3. Der aufgestellte, festgestellte und geprüfte Jahresabschluss und Lagebericht sind Bestandteil des Jahresberichtes. Der Jahresbericht ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des KAGB spätestens neun Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres offenzulegen und mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung – den Gesellschaftern zur Verfügung zu stellen. Der Prüfungsbericht ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des KAGB unverzüglich nach Beendigung der Prüfung bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einzureichen.

§ 16 Sonderwerbungskosten, Steuerfestsetzungsverfahren, Empfangsvollmacht

1. Die Gesellschaft erstellt eine einheitliche und gesonderte Einkünftefeststellung gemäß § 180 Absatz 1 Nr. 2 AO und reicht diese beim für die Gesellschaft zuständigen Finanzamt ein.
2. Die Kommanditisten müssen zum Zwecke der gesonderten und einheitlichen Einkünftefeststellung ihre Sonderwerbungskosten (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung) des Geschäftsjahres der Geschäftsführenden Kommanditistin im ersten Quartal des folgenden Geschäftsjahres melden und durch geeignete Belege nachweisen. Die Gesellschaft ist berechtigt, von Kommanditisten nicht fristgerecht eingereichte Sonderwerbungskosten im Rahmen der Feststellungserklärung nicht mehr zu berücksichtigen. Rechtsbehelfe, sonstige Rechtsmittel oder Anträge im Rahmen der Steuerveranlagungen der Gesellschaft dürfen

von den Kommanditisten nur mit vorheriger Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin eingelegt werden.

3. Die Gesellschafter erteilen der Geschäftsführenden Kommanditistin jeweils einzeln Empfangsvollmacht im Sinne des § 183 AO für alle Verwaltungsakte und Mitteilungen im Zusammenhang mit dem steuerlichen Feststellungsverfahren. Die Empfangsvollmacht gilt über die Zeit der Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen.

§ 17 Gesellschafterbeschlüsse, Gesellschafterversammlungen

1. Die Gesellschafterversammlung ist, vorbehaltlich einer gesetzlichen Zuordnung der Zuständigkeit an die KVG außer in den gesetzlich vorgeschriebenen oder sonst in diesem Vertrag bezeichneten Fällen, zuständig für:
 - a) Feststellung des Jahresabschlusses des abgelaufenen Geschäftsjahres;
 - b) Entlastung der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin;
 - c) Außergewöhnliche Geschäfte gemäß § 9 Absatz 3;
 - d) Änderung des Gesellschaftsvertrages;
 - e) Auflösung der Gesellschaft;
 - f) Vorbehaltlich § 15 Absatz 2 S. 2 betreffend die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2021 bis 2023 die Wahl des Abschlussprüfers.
2. In jedem Geschäftsjahr findet spätestens 8 Monate nach dem Bilanzstichtag des vorhergehenden Geschäftsjahres eine ordentliche Gesellschafterversammlung am Sitz der Gesellschaft statt, deren Tagesordnung mindestens die in Absatz 1 Ziff. a), b) und f) genannten Tagesordnungspunkte umfasst. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist darüber hinaus zur Einberufung einer Gesellschafterversammlung verpflichtet, wenn dies von Kommanditisten, die allein oder zusammen mindestens ein Zehntel des Gesellschaftskapitals halten bzw. repräsentieren, schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt wird oder es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint – dieses Recht steht auch der KVG zu; laufende Abstimmungsverfahren bleiben hiervon unberührt.
3. Die Einladung der Kommanditisten zu einer Gesellschafterversammlung erfolgt durch Einladung in Textform unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände an die der Gesellschaft zuletzt benannte Adresse eines jeden Kommanditisten. Die Einladung muss mindestens zwei Wochen vor dem Tag der Gesellschafterversammlung zugegangen sein. Die Einladung gilt am dritten Tag nach der Aufgabe bei der Post als zugegangen. In dringenden Fällen kann die Einladungsfrist verkürzt werden.
4. Die Fondsgeschäftsführung führt in der Gesellschafterversammlung den Vorsitz oder ernennt einen Dritten, der sie vertritt. Von der Versammlung ist ein schriftliches Protokoll anzufertigen, das in Kopie den Gesellschaftern spätestens vier Wochen nach der Gesellschafterversammlung per Post zuzusenden ist. Der Protokollführer wird von der Fondsgeschäftsführung, die den Vorsitz in der Versammlung innehat, bestimmt.
5. Jeder Kommanditist (d.h. auch jeder Anleger, der nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligt ist) kann sich bei der Beschlussfassung durch einen mit schriftlicher Vollmacht legitimierten anderen Gesellschafter, einen Ehegatten, sein volljähriges Kind oder Personen aus dem Kreis der rechts- oder wirtschaftsberatenden Berufe, die zur Berufsverschwiegenheit verpflichtet sind, vertreten lassen.
6. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und die Geschäftsführende Kommanditistin, die Gründungskommanditistin sowie die Treuhandkommanditistin anwesend oder wirksam vertreten sind.
7. Sollte die Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig sein, ist binnen vier Wochen eine neue Versammlung nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrages einzuberufen. Diese ist bezüglich der Tagesordnungspunkte der ehemals beschlussunfähigen Versammlung in jedem Falle beschlussfähig, worauf in der Einladung hinzuweisen ist.
8. Je EUR 1.000 des Gesellschaftskapitals bzw. des Treugeberkapitals gewährt den Kommanditisten eine Stimme. Die Komplementärin verfügt über 50 Stimmen.
9. Je treuhänderisch von der Treuhandkommanditistin gehaltenen Anteil eines Treugebers bzw. je direkt gehaltenen Kommanditanteil kann nur einheitlich abgestimmt werden. Die Treuhandkommanditistin kann hinsichtlich der von ihr treuhänderisch gehaltenen und verwalteten Beteiligungen entsprechend ihrer erteilten Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben und ihr Stimmrecht gespalten ausüben.

10. Die Gesellschafter beschließen in allen Angelegenheiten mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht dieser Vertrag oder zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit vorschreiben.
11. Beschlüsse gemäß Absatz 1 d) – e) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen.
12. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Für Anleger, die mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt sind, darf die Treuhandkommanditistin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Im Übrigen wird auf § 267 Absatz 3 KAGB verwiesen.
13. Stimmenthaltungen gelten als nicht an der Abstimmung teilgenommen. Die Unwirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen kann nur binnen vier Wochen nach Versenden des Protokolls an die Gesellschafter geltend gemacht werden, indem binnen dieser Frist Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit gegen die Gesellschaft erhoben wird. Nach Ablauf der Frist gilt ein evtl. Mangel des Beschlusses als geheilt.
14. Vorbehaltlich der Regelung in § 17 Absatz 15 können Gesellschafterbeschlüsse auch im schriftlichen Verfahren („Umlaufverfahren“) statt in Präsenzversammlungen gefasst werden; die Entscheidung darüber liegt im freien Ermessen der Geschäftsführenden Kommanditistin. Hierzu hat die Geschäftsführende Kommanditistin den Gesellschaftern die Aufforderung zur Abstimmung in Textform unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände zu übersenden. Sie gilt am dritten Werktag nach der Aufgabe der Aufforderung als zugegangen („Zugangsfiktion“). Die einzelnen Beschlussgegenstände sind von der Geschäftsführenden Kommanditistin zu erläutern. Der Beschlussvorschlag ist so zu fassen, dass mit „ja“, „nein“ oder „Enthaltung“ gestimmt werden kann. Die den Gesellschaftern gesetzte Frist zur Abgabe der Stimmen soll mindestens vier Wochen betragen. In dringenden Fällen kann diese Frist verkürzt werden. Die schriftliche Stimmabgabe muss der Geschäftsführenden Kommanditistin innerhalb der festgesetzten Frist zugegangen sein. Für die notwendigen Mehrheiten und die Beschlussfähigkeiten gelten die Regelungen über die Präsenzversammlung entsprechend. Über die Ergebnisse des Umlaufverfahrens ist ein schriftliches Protokoll anzufertigen, von dem die Geschäftsführende Kommanditistin den Anlegern eine Kopie zu übersenden hat.
15. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist verpflichtet, statt eines Umlaufverfahrens eine Gesellschafterversammlung in Form einer Präsenzversammlung einzuberufen (entsprechend Absatz 3), wenn dies von Kommanditisten, die allein oder zusammen mindestens ein Zehntel des Gesellschaftskapitals halten bzw. repräsentieren, schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe innerhalb von 3 Werktagen nach der Zugangsfiktion verlangt wird.

§ 18 Ausscheiden eines Gesellschafters

1. Im Fall des Ausscheidens eines Gesellschafters oder bei Eingreifen anderer gesetzlicher Ausschlussgründe wird die Gesellschaft zwischen den anderen Gesellschaftern fortgeführt.
2. Die Kommanditbeteiligung des ausgeschiedenen Kommanditisten wächst den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung zu. Dem ausscheidenden Gesellschafter steht ein Abfindungsanspruch gemäß § 22 zu. Die Erfüllung des Abfindungsanspruchs gilt nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten.
3. Die Treuhandkommanditistin ist bezogen auf einen treuhänderisch gehaltenen Anteil zur Kündigung berechtigt, wenn sie nachweist, dass der zugrunde liegende Treuhand- und Verwaltungsvertrag beendet wurde.
4. Scheidet die Komplementärin aus, sind die Kommanditisten verpflichtet, unverzüglich eine juristische Person mit entsprechender Satzung zu gründen und sie oder einen (oder mehrere) Kommanditisten als Komplementär(e) aufzunehmen. Das Ausscheiden der Komplementärin wird erst wirksam, wenn ein neuer persönlich haftender Gesellschafter wirksam beigetreten ist; die Geschäftsführer der neuen Komplementärin müssen zuverlässig und fachlich geeignet sein. Sollte es den Kommanditisten nicht gelingen, unverzüglich einen neuen persönlich haftenden Gesellschafter aufzunehmen, wird die Gesellschaft aufgelöst.

§ 19 Tod eines Gesellschafters

1. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgeführt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines Erbscheins oder einer

beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Testamentsabschrift zu legitimieren. Ein Vermächtnisnehmer hat des Weiteren die Abtretung des Gesellschaftsanteils durch die Erben an ihn nachzuweisen.

2. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Gesellschafters haben unverzüglich, auch ohne besondere Aufforderung durch die Gesellschaft, zur Wahrnehmung ihrer aus der Beteiligung an der Gesellschaft folgenden Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen. Ist Testamentsvollstreckung angeordnet, so ist der Testamentsvollstrecker als Vertreter berufen. Bis zur Bestellung ruhen alle Rechte und Pflichten der Rechtsnachfolger mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung. Vermögensrechte können seitens der Gesellschaft auch durch Hinterlegung (§§ 272 ff. BGB) erfüllt werden. Die Vollmacht kann nur dergestalt erteilt werden, dass der Bevollmächtigte die Rechte mehrerer Rechtsnachfolger gemeinschaftlich auszuüben hat.
3. Alle Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Erbfall des verstorbenen Gesellschafters entstanden sind, sind durch die Erben oder Vermächtnisnehmer zu tragen.

§ 20 Übertragung und Belastung von Kommanditeanteilen

1. Mit Ausnahme der Übertragung von Gesellschaftsanteilen gemäß nachstehendem Absatz 5 bedarf jede Übertragung, teilweise Übertragung, Verpfändung oder sonstige Verfügung oder Belastung über bzw. von Gesellschaftsanteilen oder Treugeberbeteiligungen oder einzelner Ansprüche hieraus zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Eine teilweise Übertragung ist nur dann möglich, wenn der zu übertragende und der verbleibende Anteil durch 1.000 teilbar ist und die entstehenden Anteile jeweils mindestens EUR 10.000 betragen. Ausnahmen können von der Geschäftsführenden Kommanditistin zugelassen werden. Eine Übertragung von Gesellschaftsanteilen oder Teilgesellschaftsanteilen ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember eines Kalenderjahres zulässig. Diese Beschränkung der Übertragung oder sonstigen Verfügung gilt nicht in den Fällen der Übertragung zur Erfüllung von Vermächtnissen und Teilungsanordnungen sowie bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen der Treuhandkommanditistin an Treugeber.
2. Der Übertragende bzw. Verfügende trägt alle hierdurch der Gesellschaft entstehenden Aufwendungen, einschließlich Steuern. Ferner ist in jedem Fall der Übertragende bzw. Verfügende verpflichtet, die entsprechenden Eintragungen in das Handelsregister durch die Geschäftsführende Kommanditistin durch Mitteilung gegenüber der Geschäftsführenden Kommanditistin auf seine Kosten zu veranlassen. Er trägt die Kosten der notariellen Beglaubigung der Handelsregistervollmacht und der Eintragung.
3. Jede beabsichtigte Übertragung, teilweise Übertragung oder sonstige Verfügung, insbesondere auch jede Belastung ist, soweit sie der Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin bedarf, dieser zur Erteilung der Zustimmung bis zum 30. November eines Kalenderjahres schriftlich anzuzeigen.
4. Bei Übertragung oder bei jedem sonstigen Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, gleichgültig ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten (§ 12) unverändert und einheitlich fortgeführt. Bei der teilweisen Übertragung eines Gesellschaftsanteils erfolgt die Fortführung auf getrennten Konten in dem der Teilung entsprechenden Verhältnis. Die Übertragung oder der Übergang einzelner Rechte und/oder Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist getrennt vom jeweiligen Gesellschaftsanteil nicht möglich.
5. Abweichend von den vorstehenden Regelungen ist es der Treuhandkommanditistin gestattet, ihren Kommanditeanteil ganz oder anteilig auf ihre Treugeber zu übertragen sowie Ausschüttungsansprüche, Auseinandersetzungsguthaben und Abfindungen, die ihr als Treuhandkommanditistin zustehen, jeweils anteilig an ihre Treugeber abzutreten. Darüber hinaus ist die Treuhandkommanditistin aber nicht berechtigt, ihre Beteiligung zu übertragen.
6. Die Übertragung von Treugeberanteilen ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem jeweils geschlossenen Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit der Treuhandkommanditistin möglich.

§ 21 Ausscheiden, Ausschließung eines Gesellschafters

1. Ein Gesellschafter scheidet ohne weiteres aus der Gesellschaft aus:

- mit Rechtskraft des Beschlusses, durch den über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder einer Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde;
- mit Kündigung durch den Privatgläubiger des Gesellschafters, jedoch erst mit Ablauf der Kündigungsfrist.

Das Ausscheiden des Geschäftsführenden Kommanditisten wird erst wirksam, wenn ein neuer geschäftsführender Kommanditist beigetreten oder sonst implementiert worden ist.

2. Die Geschäftsführende Kommanditistin kann einen Gesellschafter fristlos aus der Gesellschaft ausschließen, sofern ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- in den Gesellschafts- oder Treugeberanteil eines Gesellschafters die Zwangsvollstreckung betrieben und nicht binnen zwei Monaten nach Aufforderung an den Gesellschafter, spätestens bis zur Verwertung des Anteils, aufgehoben wird,
- ein Gesellschafter gegen eine sich aus dem Gesellschaftsverhältnis ergebende Verpflichtung verstößt und den Verstoß trotz Abmahnung nicht unverzüglich abstellt,
- ein Gesellschafter über seinen Gesellschafts- und Treugeberanteil unter Verstoß gegen § 20 verfügt.

Ein wichtiger Grund für den Ausschluss der Treuhandkommanditistin liegt darüber hinaus insbesondere vor, wenn diese ihren Verpflichtungen aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag – auch nach angemessener Fristsetzung durch die Geschäftsführende Kommanditistin – nicht nachkommt oder wenn die Geschäftsführende Kommanditistin – nach billigem Ermessen – zu dem Schluss gelangt, dass das Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aufgrund von regulatorischen Vorgaben erforderlich oder sinnvoll ist.

3. Der Gesellschafter scheidet im Fall eines Ausschlusses durch die Geschäftsführende Kommanditistin mit Zugang der Ausschließungserklärung oder zu einem in der Ausschließungserklärung genannten späteren Zeitpunkt aus der Gesellschaft aus. Die Ausschließungserklärung gilt drei Tage nach Absendung an die der Gesellschaft zuletzt genannte Anschrift als zugegangen. In dem Fall, dass ein Ausschließungsgrund

nach Absatz 2 in der Person eines Treugebers vorliegt, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, ihr Kommanditkapital in Höhe des Anlagebetrages des Treugebers zu reduzieren.

4. Die Treuhandkommanditistin scheidet abweichend von Absatz 1 und 3 dadurch aus der Gesellschaft aus, dass sie ihren Kommanditeil mit Zugang der Ausschließungserklärung unverzüglich entsprechend auf sämtliche Treugeber direkt überträgt. Mit der Übertragung des letzten Kommanditeils scheidet sie aus der Gesellschaft aus.
5. Sofern der Fondsgeschäftsführung aufgrund von regulatorischen Vorgaben weitere Rechtspflichten auferlegt werden, die sie nach freiem Ermessen nicht tragen kann oder will, so ist die Komplementärin ohne Gesellschafterbeschluss berechtigt, unverzüglich aus ihrer Sicht geeignete Gesellschaft zu geschäftsführenden Kommanditisten zu bestellen bzw. in die Gesellschaft aufzunehmen oder die Aufgaben der Geschäftsführenden Kommanditistin – soweit nach ihrem Ermessen sinnvoll – durch Beauftragung auf einen aus ihrer Sicht geeigneten Dritten zu übertragen. Die neuen geschäftsführenden Kommanditisten bzw. die beauftragten Dritten müssen fachlich geeignet und zuverlässig sein.

§ 22 Abfindungsansprüche bei Ausscheiden, Kündigung und Ausschluss eines Gesellschafters

1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft durch Kündigung oder Ausschluss nach § 18 und § 21 aus, so richtet sich sein Abfindungsanspruch nach dem Verkehrswert seiner Beteiligung. Der Verkehrswert seiner Beteiligung berechnet sich anhand des Wertes des Gesellschaftsvermögens, wie es sich aus dem letzten Jahresbericht der Gesellschaft auf den Zeitpunkt des letzten Bilanzstichtages vor dem Ausscheiden des Gesellschafters ergibt. Die Höhe der Beteiligung des ausscheidenden Gesellschafters an dem so ermittelten Gesellschaftsvermögen bestimmt sich nach dem Verhältnis seiner auf dem Kapitalkonto I gebuchten festen Einlage zu den auf den Kapitalkonten I insgesamt verbuchten festen Einlagen aller Gesellschafter. Die Treuhandkommanditistin erhält im Falle ihres Ausscheidens eine Abfindung lediglich berechnet entsprechend der Höhe des Kommanditeils, den sie im eigenen Namen und auf eigene Rechnung hält.
2. Wenn der ausscheidende Gesellschafter innerhalb eines Monats nach Mitteilung der Höhe des Abfindungsanspruchs durch die Gesellschaft dieser widerspricht, wird die Höhe der

Abfindung durch rechtsverbindliche Entscheidung des Abschlussprüfers der Gesellschaft, der für das letzte Geschäftsjahr vor dem Ausscheiden bestellt ist, als Schiedsgutachter festgesetzt.

3. Die Auszahlung der Abfindung erfolgt in zwei gleichen Raten, soweit die Liquiditätslage der Gesellschaft es erlaubt. Andernfalls kann die Zahlung der Abfindung auf bis zu fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden. Die Zahlung der ersten Rate hat in den ersten sechs Monaten nach Feststellung der Abfindungshöhe zu erfolgen, die der zweiten Rate innerhalb eines halben Jahres nach Zahlung der ersten Rate. Alle Raten sind spätestens mit Auflösung der Gesellschaft und Rückzahlung aller Gesellschaftsanteile zu begleichen.
4. Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherheitsleistung betreffend ihre Abfindung verlangen.

§ 23 Liquidation der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft tritt ohne weitere Beschlussfassung in Liquidation, wenn sie durch Zeitablauf endet (§ 3 Absatz 2) („Grundlaufzeit“), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % einmalig um insgesamt bis zu drei Jahre beschlossen werden, sofern ein zulässiger Grund vorliegt. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind u. a., dass
 - die Anlageobjekte der Gesellschaft nicht bis zum Ende der Grundlaufzeit verkauft werden können und mehr Zeit für die Verwertung der Anlageobjekte erforderlich ist;
 - der erwartete Verkaufserlös für die Anlageobjekte nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entspricht und während der Verlängerungsdauer eine Wertsteigerung der Anlageobjekte zu erwarten ist;
 - die Gesellschafter den bisherigen Geschäftsverlauf als zufriedenstellend erachten und dies für die Zukunft weiter annehmen; oder
 - andere wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Gründe bestehen, die aus Sicht der KVG und der Geschäftsführenden Kommanditistin eine Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft sinnvoll oder erforderlich erscheinen lassen.
2. Die Liquidation obliegt der Geschäftsführenden Kommanditistin entsprechend den Bestimmungen über die Ge-

schäftsführung und Vertretung der Gesellschaft dieses Gesellschaftsvertrages. Liquidator ist die Geschäftsführende Kommanditistin.

3. Im Rahmen der Liquidation wird die Geschäftsführende Kommanditistin innerhalb eines Zeitraumes von bis zu drei Jahren ab Beginn der Liquidation die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Anteile an den Zielfonds verwerten.
4. Bei Auflösung der Gesellschaft werden in einem ersten Schritt die Fremdverbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Das verbleibende Vermögen, einschließlich der stillen Reserven, wird entsprechend dem für die Gewinnverteilung festgelegten Schlüssel und Rang gem. § 13 unter den Gesellschaftern verteilt. Die Haftung der Geschäftsführenden Kommanditistin für die Erfüllung der Gesellschaftsforderungen ist für den Fall der Liquidation im Innenverhältnis ausgeschlossen.
5. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 24 Haftung, Freistellung

Die Gesellschaft und die Gründungsgesellschafter übernehmen keine Haftung für den Eintritt der von Kommanditisten mit dem Erwerb ihrer Beteiligung angestrebten rechtlichen oder steuerlichen Folgen. Die angestrebten steuerlichen Folgen stehen unter dem Vorbehalt, dass sie von der Finanzverwaltung und der Finanzgerichtsbarkeit anerkannt werden. Die Gesellschaft und die Gründungsgesellschafter übernehmen keine Gewähr dafür, dass sich die steuerliche Beurteilung von Sachverhalten durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Erlasse der Finanzverwaltung oder spätere Außenprüfungen nicht ändert.

§ 25 Schlussbestimmungen

1. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrages bedürfen der Schriftform. Die Schriftform gilt als gewahrt bei Änderung des Gesellschaftsvertrages durch einen in Übereinstimmung mit den Bestimmungen in § 17 gefassten Gesellschaftsbeschluss.
2. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen des Vertrages ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.
3. Die Gesellschaft trägt die für die Gründung anfallenden Kosten.

4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Gesellschafter sind vielmehr verpflichtet, durch eine Vereinbarung eine unwirksame Bestimmung durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Gleiches gilt für den Fall von Vertragslücken.
5. Die Auslegung des Gesellschaftsvertrages hat, sofern erforderlich, unter Einbeziehung der Bestimmungen der Treuhand- und Beteiligungsverträge zu erfolgen.

Ort, Datum

Guido Küther

Geschäftsführer, Habona Management 08 GmbH

Ort, Datum

Ralf Christian Bühler

Geschäftsführer, ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH

Ort, Datum

Johannes Palla

Geschäftsführer, Habona Management 08 GmbH

Ort, Datum

Dr. Conrad Mattern

Geschäftsführer, Habona Management 08 GmbH

Ort, Datum

Guido Küther

Geschäftsführer, Habona Beteiligungs 08 GmbH

Ort, Datum

Johannes Palla

Geschäftsführer, Habona Beteiligungs 08 GmbH

ANLAGE III: TREUHAND-UND VERWALTUNGSVERTRAG

Zwischen der

jeweils in der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) zur **Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG** benannten Person (nachfolgend „**Treugeber**“ oder „**Anleger**“ genannt)

und der Firma

ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, Limburger Straße 1, 50672 Köln, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Ralf Christian Bühler (nachfolgend „Treuhandkommanditistin“ oder „Verwalterin“ genannt)

und der Firma

Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Westhafenplatz 6–8, 60327 Frankfurt am Main, vertreten durch ihre Geschäftsführende Kommanditistin, die **HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH**, diese wiederum vertreten durch ihre einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer Fabian Sass und Oliver Grimm, (nachfolgend „**Gesellschaft**“, „**AIF**“ genannt)

sowie der Firma

HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch ihre einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer Fabian Sass und Oliver Grimm, (nachfolgend „**Geschäftsführende Kommanditistin**“ genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkungen

1. Mit Unterzeichnung des vorliegenden Treuhand- und Verwaltungsvertrages wird der am 5. August 2021 unterzeichnete

Treuhand- und Verwaltungsvertrag durch den vorliegenden neu gefassten Treuhand- und Verwaltungsvertrag in Gänze ersetzt.

2. Die Treuhandkommanditistin ist Kommanditistin der Gesellschaft.
3. Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft (nachfolgend „Gesellschaftsvertrag“) sieht in § 4 Absatz 3 bis 5 die fremdnützige Erhöhung der jeweiligen Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin zugunsten von Anlegern vor, die sich mittelbar über ein Treuhandverhältnis mit der Treuhandkommanditistin nach den §§ 1 bis 9 (Treuhandverhältnis) und §§ 13 ff. (Gemeinsame Bestimmung) dieses Vertrages an der Gesellschaft beteiligen.

Weiter wird die Treuhandkommanditistin die Kommanditanteile von Anlegern, die von ihrem Recht auf Übertragung der Treuhandbeteiligung in eine unmittelbare Beteiligung Gebrauch gemacht haben und sich selbst als Kommanditisten in das Handelsregister haben eintragen lassen („Direktkommanditist“) gemäß der §§ 10 bis 12 (Verwaltungsverhältnis für Direktkommanditisten) und §§ 13 ff. (Gemeinsame Bestimmung) dieses Vertrages verwalten.

4. Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen sind den Anlegern als Teil des Verkaufsprospektes der Gesellschaft ausgehändigt und von ihnen zur Kenntnis genommen worden. Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen sind Grundlage und wesentlicher Bestandteil dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages. Die Treugeber sind mittelbar beteiligte Anleger im Sinne des KAGB und haben im Innenverhältnis der Treugeber zueinander und zur Gesellschaft und ihren Gesellschaftern die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Soweit in diesem Vertrag keine abweichenden Regelungen vorgesehen sind, gelten für die Treugeber die für die Kommanditisten geltenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen entsprechend. Für den Fall abweichender oder sich widersprechender Regelungen gelten die Bedingungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen vorrangig.

5. Die Mindestbeteiligung eines Anlegers beträgt EUR 10.000 (ohne Agio), wobei höhere Beträge durch 1.000 ohne Rest

teilbar sein müssen. Die gezeichnete Einlage des Anlegers wird als „Pflichteinlage“ bzw. als „Anlagebetrag“ bezeichnet. Die Anleger zahlen neben ihrer Pflichteinlage ein Aufgeld in Höhe von 5 % auf den Anlagebetrag („Agio“). Der Gesellschaft steht es frei, ein niedrigeres Agio zu berechnen.

1. Teil Treuhandverhältnis für Beteiligungen von Anlegern als Treugeber

§ 1 Abschluss und Inhalt des Treuhandvertrages

1. Das Angebot eines Treugebers kann nur durch Einreichung der ausgefüllten Beitrittserklärung bei der Treuhandkommanditistin erfolgen.

Die Annahme des Angebotes des Treugebers durch die Treuhandkommanditistin erfolgt – nach Absprache mit der Geschäftsführenden Kommanditistin – in ihrem freien Ermessen. Die Treuhandkommanditistin ist nicht zur Annahme des Angebotes eines Treugebers auf mittelbaren Beitritt zur Gesellschaft verpflichtet.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kommt auch ohne Zugang der Annahmeerklärung beim Treugeber zustande, wenn die Treuhandkommanditistin das in der Beitrittserklärung abgegebene Angebot des Treugebers durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung oder anderweitige schriftliche Annahmeerklärung annimmt. Der Treugeber verzichtet ausdrücklich auf den Zugang der Annahmeerklärung (§ 151 S.1 BGB). Der Anleger wird jedoch durch die Treuhandkommanditistin über die Annahme seines Beitrittsangebots informiert.

2. Der Treugeber beauftragt und bevollmächtigt die Treuhandkommanditistin auf der Grundlage dieses Vertrages, seinen Kommanditanteil an der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG in Höhe des vom Treugeber in der Beitrittserklärung gezeichneten Beteiligungsbetrages zu erhöhen. Die Treuhandkommanditistin und ihre Geschäftsführer sind zu diesem Zweck von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der Beitritt als Treugeber ist zudem aufschiebend bedingt durch die entsprechende Eintragung des erhöhten Haftkapitals der Treuhandkommanditistin in das Handelsregister. Damit ist der mittelbare Eintritt eines Treugebers in die bestehende geschlossene Investmentgesellschaft erst mit entsprechender Eintragung der erhöhten Haftsumme im Handelsregister wirksam. Der Erhöhungs- bzw. Anlagebetrag ist zu 5 % als Haftsumme im Handelsregister einzutragen.

3. Die Treuhandkommanditistin erwirbt den auftragsgemäß erhöhten Kommanditanteil im Auftrag des Treugebers im eigenen Namen aber für Rechnung des Treugebers, so dass wirtschaftlich der Treugeber Kommanditist ist. Die Treuhandkommanditistin wird den erhöhten Anteil der Kommanditbeteiligung treuhänderisch für den Treugeber halten und verwalten nach Maßgabe dieses Vertrages sowie ergänzend nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen. Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen sind wesentlicher Bestandteil auch dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages und ergänzend zu berücksichtigen, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas Gegenteiliges vereinbart wird. Das Treuhandverhältnis erstreckt sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages auf den Teil der Beteiligung, um den die Treuhandkommanditistin in Ausführung des ihr vom Treugeber erteilten Auftrages ihren Kommanditanteil an der Gesellschaft erhöht hat und insoweit bezogen auf alle Rechte und Pflichten. Die sich aus dieser Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber. Der Treugeber trägt in Höhe seiner Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist. Entsprechend nimmt er über seine Treugeberstellung am Gewinn und Verlust der Gesellschaft wie ein Kommanditist teil.

4. Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber nach außen als einheitliche Beteiligung halten.

§ 2 Einzahlung des Anlagebetrages

1. Der Treugeber ist verpflichtet, den von ihm im Rahmen der Beitrittserklärung gezeichneten Anlagebetrag zzgl. eines Agios von 5 % (sofern nicht von der Gesellschaft entsprechend § 5 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages abweichend berechnet) hierauf spätestens 14 Tage nach Eingang der schriftlichen Mitteilung der Treuhandkommanditistin über die Annahme des Beitrittsangebotes auf nachfolgendes Fondskonto der Gesellschaft zu leisten:

Kontoinhaber:	Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Kontonummer:	3402417098
Bank:	Frankfurter Volksbank Rhein/Main eG

Bankleitzahl: 50190000
 IBAN: DE13 5019 0000 3402 4170 98
 BIC: FFVBDEFF
 Verwendungszweck: Name, Vorname, Registernummer

Für die Rechtzeitigkeit des Zahlungseingangs ist deren Gutschrift auf dem Fondskonto der Gesellschaft maßgebend.

2. Der Abschluss dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen und fristgerechten Zahlung des Anlagebetrages zzgl. Agio durch den Anleger.
3. Sämtliche durch eine nicht bzw. nicht fristgerecht erbrachte Zahlung des Anlagebetrages und/oder des Agios verursachten Kosten und Schäden der Gesellschaft trägt der säumige Anleger.

§ 3 Handelsregistereintragungen

1. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die Beantragung der Eintragung in das Handelsregister – nach Abgabe der Beitrittserklärung und vollständigem und fristgerechtem Zahlungseingang des Anlagebetrages nebst Agio – zeitnah vorzunehmen.
2. Die Treuhandkommanditistin erhöht ihre Pflichteinlage gegenüber der Gesellschaft in Höhe des vom Treugeber gezeichneten und auf dem Fondskonto der Gesellschaft eingezahlten Anlagebetrages. Als Haftsumme werden jeweils 5 % der Pflichteinlage der Anleger in das Handelsregister eingetragen.

Die Kosten der Handelsregistereintragung einschließlich Notarkosten werden von der Gesellschaft getragen.

Sofern der Treugeber wirksam diesen Treuhand- und Verwaltungsvertrag widerruft, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, von einer bereits durchgeführten Erhöhung ihres Kommanditkapitals in Höhe des Anlagebetrages des widerrufenden Treugebers zurückzutreten.

§ 4 Mitwirkungs- und Teilhaberechte der Treugeber

1. Der Treugeber übernimmt im Innenverhältnis in Höhe des Treugeberanteils alle Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin aus dem Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen, mit Ausnahme der gesellschaftsrechtlichen Sonderrechte der Treuhandkommanditistin, insbesondere ihres

Rechts auf Begründung von Treuhandverhältnissen, ihres jederzeitigen Verfügungsrechts über den Kommanditeil und ihres Rechts auf eine gespaltene Stimmrechtsausübung.

2. Der Treugeber ist berechtigt, selbst an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Die Treuhandkommanditistin erteilt hiermit dem Treugeber unwiderruflich Vollmacht zur Ausübung der mitgliedschaftlichen Rechte, insbesondere der Stimm-, Informations-, Kontroll- und Widerspruchsrechte aus den für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditeilen – unter Beachtung ihrer Treuepflicht gegenüber den übrigen Gesellschaftern. Die Bevollmächtigung ist auflösend bedingt auf die Beendigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages.
3. Soweit der Treugeber unmittelbar handelt und Rechte wahrnimmt, übt die Treuhandkommanditistin ihre mitgliedschaftlichen Rechte insoweit nicht aus. Soweit der Treugeber von seiner Bevollmächtigung keinen Gebrauch macht und seine mitgliedschaftlichen Rechte nicht ausübt, wird die Treuhandkommanditistin diese Rechte nach seinen Weisungen, im Übrigen nach pflichtgemäßem Ermessen im Interesse des Treugebers ausüben.
4. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, ihr Stimmrecht gespalten auszuüben.
5. Erklärungen der Gesellschaft, der der Geschäftsführenden Kommanditistin oder der Treuhandkommanditistin gegenüber dem Treugeber gelten drei Werktage nach Absendung an die zuletzt mitgeteilte Anschrift des Treugebers als zugegangen. Dies gilt nicht, wenn es sich um eine Erklärung von besonderer Bedeutung handelt oder wenn eine schriftliche Mitteilung als unzustellbar an die Gesellschaft oder die Treuhandkommanditistin zurückgelangt und die Unzustellbarkeit vom Treugeber nicht zu vertreten ist oder wenn die Gesellschaft oder die Treuhandkommanditistin erkennt, dass die Mitteilung aufgrund einer allgemeinen Störung des Postbetriebes dem Treugeber nicht zugegangen ist.
6. Sind solche unter Absatz 5 genannte Erklärungen zugegangen bzw. wird ihr Zugang gem. Absatz 5 fingiert, gelten Sie als genehmigt, wenn der Treugeber nicht innerhalb eines Monats nach Zugang der Erklärung schriftlich gegenüber der Gesellschaft bzw. gegenüber der Treuhandkommanditistin widerspricht, sofern ihn die Gesellschaft, die Geschäftsführende Kommanditistin oder die Treuhandkommanditistin auf diese Folge bei der Bekanntgabe besonders hingewiesen hat.

§ 5 Rechte und Pflichten der

Treuhandkommanditistin

1. Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung des Treugebers im Sinne einer uneigennütigen Verwaltungstreuhand verwalten und dabei die Vereinbarungen dieses Treuhandvertrages, des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen beachten. Unabhängig von Regelungen betreffend die Wahrnehmung mitgliedschaftlicher Rechte im Gesellschaftsvertrag tritt die Treuhandkommanditistin hiermit an den dies annehmenden Treugeber sämtliche Rechte aus den für ihn gehaltenen Kommanditeilen, insbesondere die Rechte aus der Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, an Gewinn und Verlust, an beschlossenen Ausschüttungen (Entnahmerecht), an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös der Gesellschaft in dem Umfang ab, wie diese dem Treugeber nach Maßgabe dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages und des Gesellschaftsvertrages gebühren. Die Abtretung wird der Gesellschaft von der Treuhandkommanditistin hiermit mitgeteilt. Zahlungen der Gesellschaft an den Anleger können durch die Gesellschaft schuld- befreiend direkt an diesen Anleger vorgenommen werden.
2. Die Treuhandkommanditistin bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen einzuziehen. Sie ist verpflichtet, die im Rahmen ihrer Treuhandtätigkeit erhaltenen Vermögenswerte von ihrem eigenen Vermögen getrennt zu halten. Die Treuhandkommanditistin wird alles, was sie aufgrund des Treuhandverhältnisses von der Gesellschaft erhält, insbesondere anteilige Gewinnansprüche, Ausschüttungen und den Anteil des Treugebers an einem Liquiditätsüberschuss an den Treugeber herausgeben, soweit er auf den treuhänderisch gehaltenen Anteil entfällt. Zurückbehaltungsrechte stehen der Treuhandkommanditistin nur insoweit zu, wie dies zur Abwendung einer persönlichen Haftungsinanspruchnahme der Treuhandkommanditistin aufgrund ihrer Stellung als Treuhandkommanditistin betreffend den treuhänderisch gehaltenen Anteil erforderlich ist.
3. Die Treuhandkommanditistin wird den Treugeber im erforderlichen Rahmen über die Verhältnisse der Gesellschaft informieren.
4. Die Tätigkeit der Treuhandkommanditistin ist ausdrücklich auf die in diesem Vertrag, dem Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen festgelegten Aufgaben beschränkt. Die Treuhandkommanditistin ist weder zu Rechtsgeschäften und/oder Handlungen, die dem Rechtsdienstleistungsgesetz unterfallen, noch zu weitergehenden Aufgaben, z.B. Kontrolle oder Aufsicht der Gesellschaft oder ihrer Organe, berechtigt oder verpflichtet.
5. Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin von allen seine Treugeberbeteiligung betreffenden Verbindlichkeiten frei, die diese für ihn gegenüber der Gesellschaft eingeht oder die aus der (beschränkten) Gesellschafterhaftung der Treuhandkommanditistin resultieren. Wurde die Treuhandkommanditistin aus solchen Verbindlichkeiten in Anspruch genommen, so hat der Treugeber unverzüglich Ersatz zu leisten. Die Treuhandkommanditistin kann Zahlungen an den Treugeber so lange verweigern, bis dieser ihr in Höhe der Freistellungsverpflichtung Sicherheit leistet oder bis Ersatz geleistet wurde.
6. Eine Abtretung etwaiger Freistellungs- und/oder Rückgriffsansprüche der Treuhandkommanditistin an die Geschäftsführende Kommanditistin, die Gesellschaft oder anderweitige Dritte ist ausdrücklich ausgeschlossen. Ebenfalls ist eine gesamtschuldnerische Haftung mehrerer Treugeber untereinander ausgeschlossen.
7. Der Treugeber ist darüber informiert und akzeptiert, dass die Treuhandkommanditistin Treuhand- und Verwaltungsverträge auch mit anderen Treugebern abschließt und für diese Kommanditbeteiligungen (oder Teile) an der Gesellschaft treuhänderisch hält und verwaltet. Verschiedene Treugeber begründen untereinander keine (Innen-)Gesellschaft.
8. Die Treuhandkommanditistin unterliegt bei der Erfüllung ihrer Aufgaben den Weisungen des Treugebers, soweit nicht dieser Vertrag, der Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen sowie sonstige Rechtspflichten dem entgegenstehen.

§ 6 Insolvenz/Ausscheiden der Treuhandkommanditistin

1. Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin oder der Ablehnung der Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse tritt die Treuhandkommanditistin hiermit unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung des Treugebers mit Rechtsnachfolgevermerk in das Handelsregister die von ihr gehaltene Kommanditbeteiligung in Höhe des Treugeberanteils (mit allen damit verbundenen Rechten, Pflichten, Ansprüchen und Verbindlichkeiten) an den dies hiermit ausdrücklich annehmenden Treugeber im Wege der Sonderrechtsnachfolge mit Nachfolgevermerk ab. Der Treugeber nimmt diese Abtretung hiermit ausdrücklich an. Eine Verwaltungstreuhand nach den

§§ 10 ff. dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages wird für die übertragende Kommanditbeteiligung nicht begründet.

2. Entsprechendes gilt für den Fall, dass von Gläubigern der Treuhandkommanditistin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in die Kommanditbeteiligung ausgebracht und nicht innerhalb von 4 Wochen aufgehoben oder eingestellt werden oder das Treuhandverhältnis sonst aus einem wichtigen Grund endet, den nicht der Treugeber zu vertreten hat.
3. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes berechtigt, das Vertragsverhältnis mit der Treuhandkommanditistin mit sofortiger Wirkung zu beenden und an deren Stelle eine neue Treuhandkommanditistin einzusetzen und den Vertrag im Übrigen fortzusetzen. Ein wichtiger Grund im vorstehenden Sinne liegt insbesondere vor, wenn nach dem billigen Ermessen der Geschäftsführenden Kommanditistin das Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aufgrund von regulatorischen Vorgaben erforderlich oder sinnvoll ist (vgl. § 21 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages). Die ausscheidende Treuhandkommanditistin wird in diesem Fall entsprechend § 6 Absatz 1 die Kommanditbeteiligung auf die neue Treuhandkommanditistin übertragen. Die Geschäftsführende Kommanditistin oder die Treuhandkommanditistin wird dem Treugeber die beabsichtigte Übertragung der Rechte und Pflichten auf eine neue Treuhandkommanditistin rechtzeitig anzeigen. Der Treugeber ist in diesem Fall berechtigt, diesen Treuhand- und Verwaltungsvertrag binnen 14 Tage nach Zugang der Anzeige gemäß § 4 Absatz 5 schriftlich fristlos zu kündigen („Sonderkündigungsrecht“). In diesem Fall werden die Kommanditanteile in Höhe des Treugeberanteils auf den Treugeber entsprechend § 6 Absatz 1 als Direktkommanditist übertragen, ohne dass mit der neuen oder der alten Treuhandkommanditistin hiermit eine Verwaltungstreuhand begründet wird.

§ 7 Steuerliche Empfangsvollmacht/

Sonderwerbungskosten

1. In steuerlicher Hinsicht ist der Treugeber wirtschaftlicher Inhaber des Treugeberanteils. Deshalb treffen die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen ausschließlich den Treugeber.
2. Der Treugeber erteilt der Geschäftsführenden Kommanditistin Empfangsvollmacht im Sinne des § 183 AO für alle Verwaltungsakte und Mitteilungen im Zusammenhang mit dem steuerlichen Feststellungsverfahren. Die Empfangsvollmacht

gilt über die Zeit des Treuhandverhältnisses hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume während des Treuhandverhältnisses ergehen (vgl. § 16 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages der Geschäftsführenden Kommanditistin).

3. Sonderwerbungskosten und sonstige steuerlich relevante Umstände sind entsprechend der Regelung in § 16 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrages der Geschäftsführenden Kommanditistin mitzuteilen und zu belegen.

§ 8 Übertragung der Beteiligung/Rechtsnachfolge

1. Die Übertragung und Belastung der Beteiligung des Treugebers ist nur unter den Voraussetzungen des § 20 des Gesellschaftsvertrages bei gleichzeitiger Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Treuhand- und Verwaltungsvertrag zulässig.
2. Verstirbt ein Treugeber, so wird das Treuhandverhältnis mit dessen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Testamentsabschrift zu legitimieren. Ein Vermächtnisnehmer hat des Weiteren die Abtretung des Kommanditanteils durch die Erben an ihn nachzuweisen. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Treugebers haben unverzüglich, auch ohne besondere Aufforderung durch die Treuhandkommanditistin, zur Wahrnehmung ihrer aus diesem Treuhand- und Verwaltungsvertrag folgenden Rechte einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen. Ist Testamentsvollstreckung angeordnet, so ist der Testamentsvollstrecker als Vertreter berufen. Bis zur Bestellung ruhen alle Rechte und Pflichten der Rechtsnachfolger mit Ausnahme der Ergebnisbeteiligung. Vermögensrechte können seitens der Gesellschaft auch durch Hinterlegung (§§ 272 ff. BGB) erfüllt werden. Die Vollmacht kann nur dergestalt erteilt werden, dass der Bevollmächtigte die Rechte mehrerer Rechtsnachfolger gemeinschaftlich auszuüben hat.
3. Die Stimmrechtsvollmacht gem. § 4 Absatz 2 kann bis zur Auseinandersetzung nur durch den Bevollmächtigten ausgeübt werden. Bis zur Auseinandersetzung/Vertreterbenennung ruht die Stimmrechtsvollmacht gem. § 4 Absatz 2. Zudem gilt bis zur Bestellung des Bevollmächtigten jeder Erbe/Vermächtnisnehmer/Testamentsvollstrecker als von den übrigen Erben bzw. Vermächtnisnehmerin bevollmächtigt, mit Wirkung für sie Zustellungen und Handlungen entgegenzunehmen.

§ 9 Vertragslaufzeit, Kündigung und Ausscheiden der Treuhandkommanditistin

1. Das Treuhandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Mit Abwicklung/Vollbeendigung der Gesellschaft endet das Treuhandverhältnis automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
2. Treugeber können sich nach eigener Wahl auch persönlich und unmittelbar an der Gesellschaft beteiligen („Direktkommanditist“). In diesem Fall wird seine Beteiligung durch die Verwalterin lediglich verwaltet (Verwaltungsmandat). Die Ausübung dieses Wahlrechts erfolgt durch entsprechende Mitteilung des Treugebers mit der Beitrittserklärung oder durch spätere ordentliche Kündigung des Treuhandverhältnisses für Beteiligungen von Anlegern als Treugeber gem. Absatz 3 durch den Treugeber.

In diesem Fall ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet, auf Kosten des Treugebers die treuhänderisch gehaltene Beteiligung entsprechend Absatz 3 auf diesen zu übertragen und dessen Eintragung als Direktkommanditist in das Handelsregister zu bewirken. Die Übertragung der Treuhand-Beteiligung in eine direkte Beteiligung des jeweiligen Treugebers erfolgt aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister mit Rechtsnachfolgevermerk.

Der Treugeber bevollmächtigt die Treuhandkommanditistin, alle hierfür erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen. Eine entsprechende Handelsregister-vollmacht ist der Gesellschaft auf Kosten des Treugebers in notariell beglaubigter Form unwiderruflich und über den Tod hinaus erteilt – entsprechend dem als Anlage 1 beigefügten Muster – unverzüglich nach Anforderung durch die Treuhandkommanditistin zu erteilen. Der Treugeber hat die Kosten für die Vollmachtserteilung und die entsprechende Handelsregistereintragung zu tragen.

Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, ihre Hafteinlage auf Kosten des Treugebers um den Betrag herabzusetzen, um den sie sich bei Beitritt des in die Stellung eines Direktkommanditisten wechselnden Treugebers erhöht hat.

3. Der Treugeber kann das Treuhandverhältnis für Beteiligungen von Anlegern als Treugeber mit einer Frist von 8 Wochen jeweils zum Monatsende durch schriftliche Erklärung gegenüber der Treuhandkommanditistin kündigen. Kündigt der Treugeber, wird die Treuhandkommanditistin den für

den Treugeber gehaltenen Anteil auf diesen übertragen. Der Wirksamkeitszeitpunkt der Übertragung der Kommanditbeteiligung richtet sich nach § 6 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages.

4. Das Recht des Treugebers zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Vorstehende Absätze 2 und 3 finden entsprechende Anwendung.
5. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung durch die Treuhandkommanditistin aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Für die treuhänderisch für den Treugeber von der Treuhandkommanditistin gehaltene Beteiligung gelten die Bestimmungen der §§ 18 und 22 des Gesellschaftsvertrages entsprechend.
6. Ohne Erklärung einer Kündigung endet das Treuhandverhältnis, wenn in der Person eines Treugebers ein Ausscheidens- oder Ausschlussgrund entsprechend den Bestimmungen des § 21 Absatz 1 oder 2 des Gesellschaftsvertrages vorliegt. Für die treuhänderisch für den Treugeber von der Treuhandkommanditistin gehaltene Beteiligung gelten die Bestimmungen der §§ 18 und 22 des Gesellschaftsvertrages entsprechend.
7. Jede Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.
8. Die Treuhandkommanditistin kann die Treuhandfunktion – mit Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin – an Dritte ganz oder teilweise übertragen. Dabei ist zu beachten, dass die Treuhandfunktion und der Kommanditanteil nur gemeinschaftlich und vollständig übertragen werden können.

2. Teil Verwaltungsverhältnis für Direktkommanditisten

§ 10 Verwaltungsverhältnis

1. Treugeber, die sich für das Verwaltungsmandat gemäß § 9 Absatz 2 entscheiden, beauftragen und bevollmächtigen die Verwalterin unter der auflösenden Bedingung der Beendigung des Verwaltungsverhältnisses, die aus den Kommanditanteilen resultierenden Rechte im Namen und auf Weisung des Anlegers auszuüben, soweit der Anleger nicht selbst oder durch einen Vertreter diese Rechte ausübt. Widerspricht die Weisung eines Anlegers, der sich für das Verwaltungsmandat gem. § 9 Absatz 2 entschieden hat, gesetzlichen Vorschriften oder den gesellschaftsvertraglichen Treupflichten, hat die Verwalterin den Anleger darauf hinzuweisen. Sie kann in einem solchen Fall die Ausübung der Rechte verweigern,

soweit sie ein berechtigtes Interesse daran hat. Wurde keine Weisung erteilt, so wird sich die Verwalterin mit den Stimmen des Anlegers, der sich für das Verwaltungsmandat gemäß § 9 Absatz 2 entschieden hat, enthalten.

2. Die Verwalterin wird auf der Grundlage der ihr erteilten Handelsregistervollmacht die Anmeldung der Anleger, die sich für das Verwaltungsmandat gemäß § 9 Absatz 2 entschieden haben, zum Handelsregister besorgen und die ordnungsgemäße Eintragung kontrollieren. Sie ist jedoch nicht verpflichtet, diesen Anlegern ihre Eintragung schriftlich anzuzeigen. Sie wird zudem den weiteren Schriftverkehr mit dem Handelsregister für den Anleger, der sich für das Verwaltungsmandat gemäß § 9 Absatz 2 entschieden hat, führen.
3. Zahlungen der Gesellschaft an den Anleger, der sich für das Verwaltungsmandat gemäß § 9 Absatz 2 entschieden hat, können durch die Gesellschaft schuldbefreiend direkt an diesen Anleger vorgenommen werden.
4. Die in diesem Treuhand- und Verwaltungsvertrag zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Treugeber geregelten Rechte und Pflichten gelten mangels abweichender ausdrücklicher Regelung im Fall eines Verwaltungsmandates in entsprechender Weise fort, soweit sich nicht aus der Natur der Direktbeteiligung des Anlegers zwingend etwas anderes ergibt.

§ 11 Tod eines Anlegers

1. Beim Tod eines Anlegers, der sich für das Verwaltungsmandat gemäß § 9 Absatz 2 entschieden hat, wird der Verwaltungsvertrag mit den Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. § 19 des Gesellschaftsvertrages gilt entsprechend auch in Bezug auf diesen Verwaltungsvertrag.
2. Im Falle des Todes eines Anlegers, der sich für das Verwaltungsmandat gemäß § 9 Absatz 2 entschieden hat, tragen die Rechtsnachfolger alle der Verwalterin hieraus entstehenden Kosten.

§ 12 Dauer des Verwaltungsverhältnisses

1. Das Verwaltungsverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Mit Abwicklung/Vollbeendigung der Gesellschaft endet das Verwaltungsverhältnis automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
2. Die Verwalterin kann das Verwaltungsverhältnis nur aus wichtigem Grund kündigen, wenn der wichtige Grund auch

nach schriftlicher Abmahnung des Anlegers mit Fristsetzung und Kündigungsandrohung fortbesteht.

Für die Verwalterin liegt ein wichtiger Grund insbesondere dann vor, wenn der Anleger, der sich für das Verwaltungsmandat gemäß § 9 Absatz 2 entschieden hat, eine seiner Zahlungsverpflichtungen aus dem Gesellschaftsvertrag (einschließlich Anlagebedingungen) trotz Fristsetzung mit Kündigungsandrohung auch nur teilweise nicht erfüllt. Ohne vorherige Mahnung kann die Verwalterin aus wichtigem Grund kündigen, wenn ein Ausscheidens- oder Ausschlussgrund im Sinne von § 21 Absatz 1 oder 2 des Gesellschaftsvertrages vorliegt. Wichtige Gründe auf Seiten des Anlegers sind insbesondere gegeben, wenn (a) das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Verwalterin eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wurde oder (b) die Einzelzwangsvollstreckung in das Vermögen der Verwalterin ausgebracht und nicht innerhalb von vier Wochen aufgehoben oder eingestellt wird.

3. Jede Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

3. Teil Gemeinsame Bestimmungen für alle Anleger

§ 13 Vergütung der Treuhandkommanditistin

1. Die maximale Vergütung der Treuhandkommanditistin bemisst sich nach den §§ 6 Absatz 4 und 7 Absatz 3 der Anlagebedingungen und wird von der Gesellschaft gezahlt.
2. Die Treuhandkommanditistin übernimmt nach Maßgabe dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages gegenüber Anlegern Betreuungs- und Verwaltungsleistungen, die die Gesellschaft ohne die Einschaltung der Treuhandkommanditistin selbst erbringen müsste. Für die Betreuung und Verwaltung der Anleger in der Platzierungsphase (bis Fondsschließung) erhält sie deshalb von der Gesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,24 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals („Initialvergütung“). Diese Initialvergütung erhält sie für die Übernahme der Funktion als Treuhandkommanditistin für verschiedene Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Anlegerverwaltung, darunter zum Beispiel für die Bearbeitung der Beitrittsklärung und die Versendung der Annahmeschreiben. Die Initialvergütung wird mit Fondsschließung fällig. Die Gesell-

schaft behält sich das Recht vor schon während der Platzierungsphase Abschlagszahlungen zu leisten.

Für die laufende Anlegerverwaltung zahlt die Gesellschaft der Treuhandkommanditistin eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,125 % (zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes sowie der tatsächlich geleisteten Auszahlungen auszugleichen. Die Treuhandkommanditistin deckt damit die Kosten ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin ab.

Die laufende Vergütung für die Treuhandkommanditistin wird erst ab Fondsschließung erhoben.

Die vorstehenden Vergütungen werden von der Gesellschaft gezahlt. Sie sind Kosten der Gesellschaft und werden den Treugebern und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat anteilig zugerechnet.

Des Weiteren werden einem Treugeber zusätzliche Leistungen der Treuhandkommanditistin zugunsten dieses Treugebers (z.B. im Zusammenhang mit Erbfällen oder Kosten der unmittelbaren Handelsregistereintragung) gesondert in Rechnung gestellt.

Sollte sich aufgrund regulatorischer Vorgaben der Umfang der Tätigkeiten der Treuhandkommanditistin ändern, werden die Geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin die Vergütung entsprechend dem zusätzlichen oder geringeren Aufwand der Treuhandkommanditistin angemessen anpassen.

§ 14 Haftung der Treuhandkommanditistin

1. Die Treuhandkommanditistin haftet nach den gesetzlichen Vorschriften.
2. Schadensersatzansprüche gegen die Treuhandkommanditistin aus dem Vertragsverhältnis verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften drei Jahre nach Bekanntwerden des haftungsbegründenden Sachverhalts. Die Ansprüche sind innerhalb einer Ausschlusspflicht von zwölf Monaten nach Kenntniserlangung von dem Schaden gegenüber der Treuhandkommanditistin durch eingeschriebenen Brief geltend zu machen. Ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis verjähren alle Ansprüche spätestens fünf

Jahre nach ihrer Entstehung. Eine Haftung wegen Vorsatzes bleibt in jedem Fall unberührt.

3. Die Treuhandkommanditistin hat weder die im Verkaufsprospekt und anderen Emissionsunterlagen enthaltenen Informationen noch die darin enthaltenen Angaben zum Beteiligungsangebot geprüft und übernimmt deshalb auch keine Haftung für den Inhalt.

§ 15 Anlegerregister und Datenschutz

1. Die Treuhandkommanditistin/Verwalterin führt für alle Treugeber/Anleger ein Register, in dem ihre in der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) erhobenen personenbezogenen und beteiligungsbezogenen Daten gespeichert sind. Personenbezogene Daten sind der Name, das Geburtsdatum, die Adresse, das Wohnsitzfinanzamt, die Steuernummer sowie die Bankverbindung.
2. Die Treuhandkommanditistin speichert und verarbeitet personenbezogene und beteiligungsbezogene Daten des Treugebers/Anlegers für Zwecke der Durchführung dieses Vertrages. Die personenbezogenen Daten werden nur für Zwecke der Anlegerverwaltung nach diesem Vertrag verarbeitet und genutzt; eine Weitergabe der personenbezogenen Daten ist ausschließlich an das zuständige Finanzamt und beruflich zur Verschwiegenheit verpflichtete Prüfer und Berater der Gesellschaft zulässig. Eine Weitergabe an die Geschäftsführende Kommanditistin, die diese Informationen ebenfalls vertraulich behandeln wird, ist zulässig. Weiterhin werden die Informationen an eine Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie eine Verwahrstelle weitergegeben, soweit diese die Informationen zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben benötigen – einschließlich des Rechts zur Weitergabe der Informationen an Dritte, soweit sie zur Weitergabe gesetzlich verpflichtet sind. Eine Herausgabe an andere Anleger ist grundsätzlich nur mit Zustimmung des betroffenen Anlegers zulässig.
3. Der Anleger ist verpflichtet, Änderungen seiner persönlichen Verhältnisse, insbesondere Wohnsitz, Anschrift, Finanzamt und Steuernummer, unverzüglich der Treuhandkommanditistin schriftlich mitzuteilen.

§ 16 Schlussbestimmungen / Sonstiges

1. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schrift-

form. Das gilt auch für die Aufhebung oder Änderung dieser Vereinbarung selbst.

2. Erfüllungsort ist der Sitz der Treuhandkommanditistin.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhand- und Verwaltungsvertrages, aus welchen Gründen auch immer, ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Die Parteien werden die unwirksame Bestimmung bzw. den unwirksamen Teil durch eine wirksame Bestimmung bzw. einen wirksamen Teil ersetzen, die im rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der rechtsunwirksamen Bestimmung und dem Gesamtzweck des Vertrages entspricht. Das gleiche gilt, wenn sich nach Abschluss des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

Ort, Datum

Ort, Datum

Fabian Sass

Geschäftsführer, HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

Ralf Christian Bühler

Geschäftsführer, ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH

Ort, Datum

Oliver Grimm

Geschäftsführer, HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

Ort, Datum

Ort, Datum

Fabian Sass

Geschäftsführer, HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH,
handelnd für die Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Oliver Grimm

Geschäftsführer, HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH,
handelnd für die Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG



**Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds
08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG,
Frankfurt am Main**

Jahresbericht zum 31. Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

Seite

Jahresbericht

Abkürzungsverzeichnis.....	3
Lagebericht mit Tätigkeitsbericht.....	4
1. Grundlagen der Gesellschaft	4
2. Tätigkeitsbericht der KVG	4
3. Wirtschaftsbericht.....	9
4. Risikobericht.....	13
5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr.....	16
Bilanz.....	17
Gewinn- und Verlustrechnung.....	18
Anhang	19
I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen	19
II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
III. Erläuterungen zur Bilanz.....	20
IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	22
V. Sonstige Angaben.....	22
VI. Nachtragsbericht.....	25
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	26
Bilanzeid	34

Abkürzungsverzeichnis

AIF	Alternativer Investmentfonds Habona Fonds 08
AIFM-VO	Alternative Investment Fund Managers Directive Verordnung
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn und Frankfurt am Main
d.h.	das heißt
DerivateV	Derivateverordnung
Fondsgesellschaft	Habona Fonds 08
Gesellschaft	Habona Fonds 08
Habona Fonds 08	Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main
Habona Objekt 08	Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
HANSAINVEST	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg
HGB	Handelsgesetzbuch
i.d.R.	in der Regel
i.H.v.	in Höhe von
i.V.m.	in Verbindung mit
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung - KARBV) vom 16. Juli 2013
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST
Mrd.	Milliarden
Nettoinventarwert	Fondsvermögen
Objektgesellschaft	Habona Objekt 08 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main
ProRatio	ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, Köln
TEUR	Tausend Euro
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
zzgl.	zuzüglich

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von ± einer Einheit (€, % usw.) auftreten.

Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main

Lagebericht mit Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

1. Grundlagen der Gesellschaft

Struktur der Gesellschaft

Die Geschäftsführung obliegt der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, die als Kommanditistin am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist. Geschäftsführer der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH sind Oliver Grimm und Fabian Sass. Die Laufzeit des AIF ist befristet auf sechs Kalenderjahre nach Fondsschließung, längstens bis zum 30. Juni 2031.

Bei dem AIF handelt es sich um ein Beteiligungsangebot im Bereich Einzelhandel, das von dem in Frankfurt ansässigen Emissionshaus, Habona Invest GmbH, aufgelegt worden ist. Das Emissionshaus und dessen Tochtergesellschaften sind nicht am Vermögen des AIF beteiligt. Geschäftsführende Gesellschafter der Habona Invest GmbH sind Johannes Palla und Guido Küther. Daneben ist Hans Christian Schmidt als Geschäftsführer bestellt. Der AIF verfügt über kein eigenes Personal, sondern greift für seinen Geschäftsbetrieb auf das Personal der Habona Invest GmbH bzw. der HANSAINVEST GmbH und der jeweils mit ihr verbundenen Unternehmen zurück.

2. Tätigkeitsbericht der KVG

Vertriebsphase

Im September 2021 hat die BaFin dem AIF die Vertriebserlaubnis erteilt. Die Vertriebsphase hat im November 2023 begonnen. Bis zum Bilanzstichtag wurden TEUR 1.023 Kommanditkapital (einschließlich. Agio in Höhe von TEUR 34) von den Kommanditisten eingefordert.

Anlageziele und Anlagestrategien des AIF

Der AIF verfolgt als Anlageziel – mittelbar über den Anteilserwerb an Zielfonds – den Erwerb, die Bebauung, die Vermietung und die spätere Verwertung von in Deutschland belegenen Nahversorgungsimmobilien, die an Discounter oder Vollversorger als Ankermieter an freistehenden Standorten, in gemischt genutzten Immobilien oder in Nahversorgungszentren vermietet werden. Dies kann auch durch Anteilserwerb der Zielfonds an (nachgelagerten) Zweck- oder Immobiliengesellschaften erfolgen. Ankermieter bedeutet, dass zumindest eine Teilfläche von 800 m² gesamt vermietbarer Fläche des Immobilienobjekts an diesen vermietet sein muss.

Grundsätzlich kommen Standorte für Immobilienobjekte in allen deutschen Bundesländern in Betracht. Der AIF wird ausschließlich in großflächigen Einzelhandel mit vermietbaren Gesamtflächen ab 800 m² investieren. Der Anteil der Einzelhandelsnutzung am Gesamtobjekt wird nicht unter 70% der jeweiligen Gesamtfläche liegen.

Die Gesellschaft muss mindestens 60% des investierten Kapitals und darf bis zu 100% des investierten Kapitals in Zielfonds investieren. Die Gesellschaft darf nicht mehr als 80% des investierten Kapitals in Anteile eines Zielfonds investieren. Die Gesellschaft darf nicht mehr als 80% des investierten Kapitals in mehrere Zielfonds investieren, die identische Anlagestrategien verfolgen.

Im Falle von neu erbauten Immobilienobjekten kann es sich auch um Objekte handeln, die noch im Bau befindlich sind oder mit deren Bau in Kürze (d.h. innerhalb eines Zeitraumes von zwölf Monaten ab Kaufvertragsschluss) begonnen wird. In diesen Fällen muss das Baurecht gesichert sein oder die Baugenehmigung vorliegen und der Projektentwickler/Verkäufer muss von angemessener Bonität (d.h. es dürfen keine Informationen über mögliche Zahlungsschwierigkeiten bekannt sein) sein. Projektentwicklungsrisiken werden in diesen Fällen vom AIF nicht übernommen, Kaufpreisfälligkeit ist in diesen Fällen erst mit vollständiger Fertigstellung und im Wesentlichen mängelfreier Abnahme durch den AIF und den Mieter gegeben. Von einer „im Wesentlichen mängelfreien Abnahme“ ist immer dann

auszugehen, wenn der Mieter (im Fall von mehreren Mietern alle Mieter) sich bereit erklärt hat, die Immobilie zu beziehen und die volle Miete zu zahlen.

Die verfügbare Liquidität soll an die Anleger ausgeschüttet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der geschäftsführenden Kommanditistin und im Rahmen des Liquiditätsmanagements der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Service-KVG: HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg, wurde zur Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF bestellt. Hierzu wurde mit Datum 5. August 2021 ein externer Verwaltungsvertrag mit der HANSAINVEST als Service-KVG abgeschlossen. Der Vertrag kann nach Ablauf von fünf Jahren von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende ordentlich gekündigt werden. Das Recht jeder Partei zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Als externe KVG ist die HANSAINVEST für (a) die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), (b) das Risikomanagement sowie (c) administrative Tätigkeiten des Fonds zuständig und verantwortlich. Die Portfolioverwaltung umfasst insbesondere den An- und Verkauf von Vermögenswerten, die Beurteilung und Annahme von Angeboten zum An- und Verkauf von Investitionsobjekten sowie die Entscheidung über die Aufnahme von Krediten. Das Risikomanagement beinhaltet im Wesentlichen die Überwachung von Grenzen und Beschränkungen, die Beurteilung wesentlicher Risikoarten, die Durchführung von Stresstests sowie die Risiko- und Performanceanalyse. Die administrativen Tätigkeiten erstrecken sich maßgeblich auf Dienstleistungen im Zuge der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Beantwortung von Anfragen des Fonds im Rahmen der gesetzlichen Informationspflichten, Durchführung von Bewertungen, Überwachung der Einhaltung von Rechtsvorschriften sowie Führung von Aufzeichnungen.

Zum Zweck einer effizienteren Geschäftsführung ist die KVG berechtigt, ihre Aufgaben und Pflichten unter ihrer Verantwortung und Kontrolle ganz oder teilweise an Dritte zu delegieren oder sonst Dritte einzusetzen, welche in Bezug auf die Aufgaben und Pflichten qualifiziert und in der Lage sein müssen, diese zu erfüllen. In Verbindung mit den delegierten Aufgaben und Pflichten hat die KVG geeignete Kontrollmechanismen und -verfahren sowie Vorgaben zur regelmäßigen Berichterstattung aufzustellen. Die Auswahl von Dritten, denen Aufgaben und Pflichten übertragen werden, hat mit gebührender Sorgfalt zu erfolgen.

Bezüglich der Haftungsregeln wurde zwischen dem AIF und der KVG vereinbart, dass die KVG für Vorsatz und Fahrlässigkeit einzustehen hat. Bei Rückgriff auf Dritte als Erfüllungsgehilfen haftet die KVG für die ordnungsgemäße Auswahl und Überwachung des Dienstleisters. Die KVG haftet nicht für das Erreichen eines bestimmten oder allgemeinen wirtschaftlichen Erfolges.

Die von der KVG zu erbringenden Leistungen werden wie folgt vergütet: Für die Unterstützung der Vertriebsaktivitäten und das Anlegermanagement des Fonds erhält die KVG eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,64% (inkl. Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals. Für die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, Durchführung administrativer Tätigkeiten sowie sonstige Aufgaben erhält die KVG eine laufende Vergütung in Höhe von 0,131% p.a. (inkl. Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds. Die KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, 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 3,5 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten. Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-KVG in Höhe von 40 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

Übersicht über die Anlagegeschäfte und Wertentwicklung des AIF während des Geschäftsjahres

Das Kommanditkapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 859. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Fondsanteile erworben.

Der ordentliche Nettoertrag des AIF beträgt TEUR -117. Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den Vertriebskosten (TEUR 78) sowie Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 17) und sonstigen Aufwendungen (TEUR 14).

Beschreibung der Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten des AIF

Das zentrale Risiko der Gesellschaft besteht derzeit in der bestehenden Investitionsunsicherheit (Blind-Pool-Risiko) inkl. der hiermit verbundenen Finanzierungsrisiken. Zukünftig bestehen hauptsächlich Risiken im Hinblick auf eine negative Wertentwicklung der etwaig von den Zielfonds gehaltenen Immobilien. Weiterhin besteht ein Fertigstellungsrisiko bei Projektinvestitionen von Einzelhandelsimmobilien, die bei Abschluss der Kaufverträge noch nicht fertig gestellt sind. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass zukünftige Mieter ihren Pflichten aus dem jeweiligen Mietvertrag nicht oder nicht vollständig nachkommen. Bezüglich weiterer Risiken verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht.

Angaben über schwer liquidierbare Vermögensgegenstände gemäß Artikel 108 AIFM-VO

Der AIF umfasst keine schwer liquidierbaren Vermögenswerte gemäß Artikel 108 AIFM-VO.

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

Bewertungsverfahren

Die HANSAINVEST hat eine Bewertungsrichtlinie aufgestellt, die auf der AIFM-Richtlinie basiert und für die Gesellschaft die Bewertungsverfahren und Prinzipien, die der Bewertung der Vermögensgegenstände des AIFs und der Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil zugrunde liegen, enthält.

Die HANSAINVEST ist für eine ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände verantwortlich.

Der Nettoinventarwert errechnet sich demnach als Differenz zwischen dem Verkehrswert der Vermögensgegenstände und der Summe aller angefallenen Kosten, Verbindlichkeiten sowie ggf. sonstiger Wertkomponenten. Der Verkehrswert ist definiert als der am wahrscheinlichsten unmittelbar zu erzielende Preis unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten. Die Bewertung basiert auf der Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten des Fonds. Über die Beteiligungskette wird so zum Nettoinventarwert an der beteiligten Immobilien-Gesellschaft übergeleitet. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Bewertung der Immobilien-Gesellschaft als wesentlicher Vermögensgegenstand des Fonds.

Die Bewertung der Beteiligung im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB erfolgt entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligung im Sinne des § 272 Abs. 1 KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Bewertung durch unabhängige Immobiliengutachter erfolgt mindestens einmal pro Jahr; ausgewählte Vermögensgegenstände können wenn notwendig auch öfter bewertet werden.

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt am Main, stellt als Verwahrstelle die Umsetzung der Bewertungsrichtlinie sowie die konsistente Anwendung und Überprüfung der Bewertungsverfahren und -methoden sicher.

Vertragliche Beziehungen des AIF

Zur Realisierung der Anlageziele der Fondsgesellschaft, laut der geänderten Anlagebedingungen, genehmigt durch die BaFin am 12.06.2023, bestehen neben dem Gesellschaftsvertrag des AIF, dem Gesellschaftsvertrag der zwischenzeitlich auf die Fondsgesellschaft angewachsenen Objektgesellschaft und der Gesellschaftervereinbarung folgende Verträge:

Vertriebsvereinbarung	
Dienstleister	Habona Invest Service GmbH
Vertragsschluss	10. Juli 2023
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag wird auf unbestimmte Laufzeit geschlossen; der Vertrag kann nach drei Jahren mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden
Vertragliche Pflichten	Exklusive Beauftragung für die Fondsgesellschaft Emissionskapital in Höhe von bis zu EUR 50. Mio. bzw. sofern sich die Geschäftsführende Kommanditistin zu einer Volumenerhöhung entscheidet, bis zu dem von ihr bestimmten erhöhten Maximalen Platzierungsvolumen von bis zu EUR 200. Mio. bei Anlegern zu platzieren.
Vergütung/Fälligkeit	6 % des durch sie platzierten Emissionskapitals für die Eigenkapitalbeschaffung; 0,5 % des durch sie platzierten Emissionskapitals für Vertriebs-, Marketing- und Strukturkosten; 5 % Abwicklungsgebühr. Als Abwicklungsgebühr wird der Auftragnehmerin das von den Anlegern gezahlte Agio weitergeleitet.
Verwahrstellenvertrag	
Dienstleister	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Vertragsschluss	10. September 2014 und 5. August 2021
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen; Vertrag kann mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Wertermittlung des AIF nach KAGB und den Anlagebedingungen sowie der Satzung des AIF; Sicherstellung der ordnungsgemäßen Verwendung der Erträge nach KAGB und den Anlagebedingungen; Überwachung der Zahlungsströme und Verfügungsbeschränkungen; Überwachung der KVG hinsichtlich geeigneter Prozesse zur Bewertung von Vermögensgegenständen des AIF.
Vergütung/Fälligkeit	0,036 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, (zzgl. gesetzliche USt) mind. jedoch TEUR 7.140 (einschl. gesetzliche USt).

Vertrag über die externe Verwaltung

Dienstleister	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Vertragsschluss	10. Juli 2023
Laufzeit/Kündigung	Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann nach Ablauf eines Jahres von dem AIF mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.
Vertragliche Pflichten	Verantwortlich für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung), das Risikomanagement sowie insbesondere administrative Tätigkeiten.
Vergütung/Fälligkeit	Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft erstmals ab dem Jahr 2023 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,131 % der Bemessungsgrundlage, wobei die Vergütung im ersten Geschäftsjahr anteilig ab dem Monat beansprucht werden kann, ab dem die Vertriebszulassung für den AIF gemäß § 316 KAGB vorliegt.

Treuhand- und Verwaltungsvertrag

Dienstleister	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult, Steuerberatungsgesellschaft mbH
Vertragsschluss	10. Juli 2023
Laufzeit/Fälligkeit	Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Mit Abwicklung/ Vollbeendigung der Gesellschaft endet das Treuhandverhältnis automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
Vertragliche Pflichten	ProRatio verwaltet die Beteiligung des Habona Fonds 08 im Sinne einer uneigennütigen Verwaltungstreuhand.
Vergütung/Fälligkeit	Für die Betreuung und Verwaltung der Anleger in der Platzierungsphase (bis Fondsschließung) erhält ProRatio von der Gesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,24 % (zzgl. gesetzlicher USt) des auf die Treugeber und Direktkommanditisten mit Verwaltungsmandat entfallenden eingezahlten Emissionskapitals („Initialvergütung“). Für die laufende Anlegerverwaltung, die ProRatio allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, erhält ProRatio eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,125 % der Bemessungsgrundlage (inkl. gesetzlicher USt) im jeweiligen Geschäftsjahr. Die laufende Vergütung für die Treuhandkommanditistin wird erst ab Fondsschließung erhoben.

Interessenkonflikte

Aufgrund gesellschaftlicher und personeller Verflechtungen liegen Umstände vor, die Interessenkonflikte begründen können und die mit Risiken verbunden sind.

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die KVG unter anderem folgende organisatorischen Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- Bestehen einer Compliance-Abteilung, die auf die Einhaltung von Gesetzen und Regeln hinwirkt und der Interessenkonflikte gemeldet werden müssen,
- Pflichten zur Offenlegung,
- Organisatorische Maßnahmen wie die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen, sowie die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen,
- Einrichtung von Vergütungssystemen,
- Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen,
- Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. zur Veräußerung von Finanzinstrumenten,
- Grundsätze zur Aufteilung von Teilausführungen.

Verwaltung des AIF und der Anleger

Bei den Anlegern handelt es sich im Wesentlichen um innerhalb der Europäischen Union oder der Schweiz ansässige Privatpersonen, Firmen und Stiftungen. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens EUR 10.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabeaufschlag („Agio“) beträgt 5% der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Treuhandkommanditistin ist die ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 45300. Die Aufgabe der Treuhandkommanditistin besteht darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbetrages 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.

Risikoprofil

Hinsichtlich des Risikoprofils wird auf den Risikobericht des Gliederungspunkts 4 in diesem Bericht verwiesen.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Corona-Pandemie und die Energiekrise haben in Europa und insbesondere in Deutschland deutliche Spuren hinterlassen. Die deutsche Wirtschaftsleistung liegt derzeit nahezu auf demselben Niveau wie zu Beginn der Corona-Pandemie vor knapp vier Jahren. Deutschland verzeichnet damit seit Beginn der Corona-Pandemie das geringste Wachstum aller Volkswirtschaften des Euro-Raums. Zwar kam Deutschland zunächst noch vergleichsweise gut durch die Corona-Pandemie. Während der Energiekrise entwickelte sich die deutsche Wirtschaft jedoch sehr schwach. Gegenüber dem Vorjahr dürfte die Wirtschaftsleistung im aktuellen Jahr schrumpfen und im kommenden Jahr deutlich langsamer wachsen als in den 2010er-Jahren. Die aktuelle Entwicklung ist angesichts der im vergangenen Jahr stark gestiegenen Energiepreise und des hohen Anteils der energieintensiven Industriezweige an der deutschen Bruttowertschöpfung nicht überraschend. Ein noch tieferer Einbruch konnte durch die umfangreichen wirtschaftspolitischen Maßnahmen zur Umstellung der Energieversorgung und zur Abfederung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Energiekrise verhindert werden. Zudem zeigten sich die Unternehmen und privaten Haushalte anpassungsfähig. Allerdings deutet die im Jahresgutachten präsentierte Mittel- und Langfristprojektion des deutschen Produktionspotenzials, unabhängig von der aktuellen konjunkturellen Schwäche, auf deutliche Wachstumshemmnisse für die kommenden Jahrzehnte hin. Diese Hemmnisse zeichnen sich bereits seit vielen Jahren ab und wurden bisher nicht ausreichend adressiert. Erstens ist absehbar, dass durch die demografische Alterung der Anteil der 20- bis 64-Jährigen an der Gesamtbevölkerung sinken wird und das inländische Arbeitsvolumen zurückgeht. Zweitens sind das Produktivitätswachstum und das Wachstum des Kapitalstocks, aber auch der Modernitätsgrad des Kapitalstocks, seit Jahrzehnten rückläufig. Dies spiegelt sich in den niedrigen und gesunkenen Gründungsraten und der geringen Verfügbarkeit von Wagniskapital für junge Wachstumsunternehmen wider. Deutschland droht somit eine Alterung nicht nur seiner Bevölkerung, sondern auch seiner industriellen Basis.

3.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die sich schnell gewandelten Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes haben dazu geführt, dass Käufer Preiserwartungen entwickelt haben, die Verkäufer nicht mitgehen wollen oder können. Solange Cashflows ausreichen, um bestehende Kreditlinien und Renditeziele bedienen zu können, können Bestandhalter Verkäufe hinauszögern. Aus diesen Umständen ging die Zahl der Transaktionen im Jahr 2023 deutlich zurück. Nach Zahlen von Savills wurden in Deutschland im letzten Jahr Immobilien für insgesamt nur noch knapp 29 Mrd. EUR gehandelt. Der Vorjahreswert wurde damit um 56% unterschritten und besiegelte damit das schlechteste Investmentjahr seit 2010.

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien hat sich 2023 dem Abwärtstrend der Immobilieninvestmentmärkte nicht entziehen können. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 5,5 Milliarden Euro wurde ein Rückgang von vier Milliarden Euro beziehungsweise 42 Prozent im Vergleich zum Vorjahr verbucht. Ein niedrigeres Jahresergebnis gab es zuletzt 2009 mit etwa 2,9 Milliarden Euro.

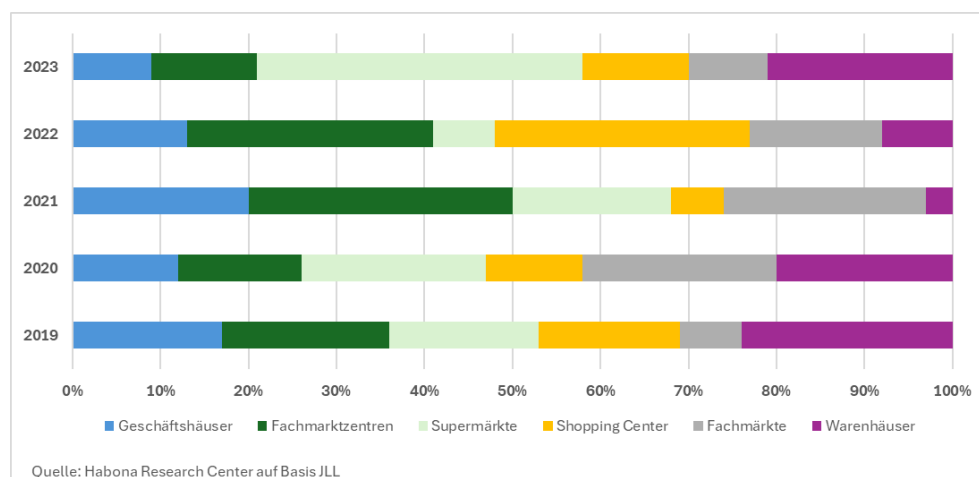
Das Volumen wäre noch geringer gewesen, wenn nicht die thailändische Central Group die Anteile der Signa am KaDeWe übernommen hätte.

Das Nahversorgungssegment zeigt sich auch im aktuell fragilen gesamtwirtschaftlichen Umfeld robust und anpassungsfähig. Der Wettbewerb durch den Onlinehandel ist de facto nicht gegeben. Die Krisenresilienz der Nahversorgung mit steigenden Mieten und wachsenden Umsätzen ihrer bonitätsstarken Mieter trägt zur hohen Attraktivität dieser Produktkategorie bei Anlegern bei. Trotz wieder attraktiver Angebotspreise infolge der Zinswende halten sich institutionelle Investoren mit Immobilienankäufen generell zurück. Die Zahl der Transaktionen ging deshalb auch im Nahversorgungssegment spürbar zurück.

Mit dem Rückzug institutioneller Investoren gingen vor allem großvolumige Transaktionen deutlich zurück. Lediglich sieben Käufe über 100 Millionen Euro wurden 2023 abgeschlossen, nachdem es 2022 mit 15 Transaktionen noch mehr als doppelt so viele waren. Bis institutionelle Investoren sich wieder auf den Immobilienmarkt wagen, werden voraussichtlich Family Office und inhabergeführte Investoren mit freiem Eigenkapital und kurzen Entscheidungswegen sowie Eigennutzer die Preiskorrektur für den Neueinstieg mit vielversprechendem Rendite-Risiko-Profil nutzen.

Da Wertabschläge bei Nahversorgungsimmobilien im Vergleich zu anderen Nutzungsklassen bisher recht gering ausgefallen sind und ihre Veräußerung noch am ehesten den Erlöserwartungen von Verkäufern entspricht, hatte sich das Transaktionsgeschehen im Jahresverlauf 2023 wieder etwas belebt. Im klein- bis mittelvolumigen Marktsegment ging dies auf das Interesse privater Anleger ebenso wie das der Nutzer selbst zurück. Anders als institutionelle Investoren nutzten diese Anlegergruppen das schwache Umfeld als Chance zum Markteinstieg. Rückblickend fiel die REWE-Group im Jahr 2023 als aktivster Einkäufer von Lebensmittelmärkten auf. Eine im September 2023 vielfach überzeichnete REWE-Anleihe soll u.a. für weitere Ankäufe von eigengenutzten Lebensmittelmärkten verwendet werden. Zeitgleich erwarb ALDI-Süd über 70 Märkte von einem institutionellen Vermieter.

Handelsimmobilientransaktionen nach Nutzungsart in Prozent, 2019 - 2023

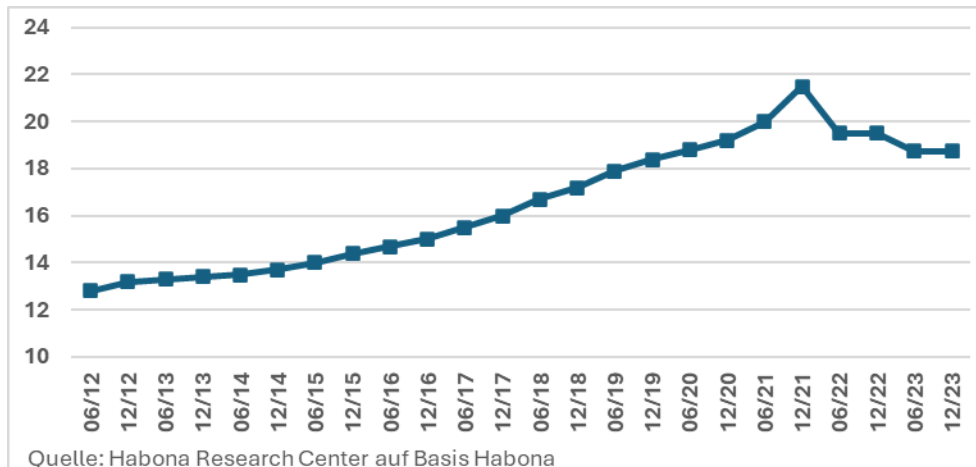


Segmentübergreifend gehen die führenden Transaktionsberater davon aus, dass die Preise für moderne Nahversorgungsimmobilien ihren Boden gefunden haben und dadurch eine wieder wachsende Transaktionsaktivität im späteren Jahresverlauf erwartet werden kann.

Die Spitzenrenditen für Nahversorgungsimmobilien stiegen im 4. Quartal 2023 um 10 Basispunkte auf 4,8 Prozent. Shoppingcenter verzeichneten eine Steigerung um 20 Basispunkte auf eine Rendite-spanne von 5,5 bis 5,9 Prozent je nach Produktqualität. Die Renditen für Geschäftshäuser hielten mit 4,0 bis 4,4 Prozent ebenso wie die von Fachmarktzentren mit 5,1 Prozent ihr Niveau. Transaktionen wurden zuletzt auch deshalb abgebrochen, weil sich Verkäufer von qualitativ hochwertigem Produkt nicht ohne Not trennen. Objekte und Portfolien mit erheblichen Qualitätseinschränkungen werden

dagegen auch bei hohen Abschlägen bisher nur selten gehandelt. Es bleibt abzuwarten, wann die ersten opportunistischen Investoren am Markt sichtbar werden.

Angebotspreise für Nahversorgungsimmobilien, Vervielfältiger auf Basis Nettokaltmieten, Risikoklasse Core/Core plus, Single Deals, 2012 - 2023



Quellen: Habona Research Center (2024), Savills (2023) unter: www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/355627-0/markt-fur-handelsimmobilien-2023 sowie JLL (2020-2024) unter: www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick; jeweils aufgerufen am 29.05.2024

3.2 Geschäftsentwicklung

Die Vertriebs Erlaubnis wurde dem AIF im September 2021 erteilt. Das maximale Platzierungsvolumen beträgt EUR 50 Mio. Gemäß § 4 Ziffer 5 i.V.m. Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, das maximale Platzierungsvolumen auf bis zu EUR 200 Mio zu erhöhen.

Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beläuft sich auf TEUR 1.023, inklusive Agio in Höhe von TEUR 34. Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Kommanditkapital auf TEUR 859. Der AIF hat für das Geschäftsjahr 2023 ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres von TEUR -117.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Zielfondsanteile erworben und es wurden keine Ausschüttungen getätigt.

3.3 Ertragslage

Die folgende Aufstellung zeigt die Ertragslage des AIF, wobei die Ertrags- und Aufwandsposten nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten dargestellt sind:

	Geschäftsjahr 01.01.2023 - 31.12.2023	Geschäftsjahr 01.01.2022 - 31.12.2022
	EUR	EUR
Erträge	3.779,25	-24.130,90
Aufwendungen	-120.947,41	-17.858,30
Ordentlicher Nettoertrag	-117.168,16	-41.989,20
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-117.168,16	-41.989,20
Zeitwertänderung	0,00	7.999,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	-117.168,16	-33.990,20

Die Erträge resultieren mit TEUR 4 aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Vertriebskosten (TEUR 78) sowie Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 17) und sonstigen Aufwendungen (TEUR 14).

3.4 Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Fondsgesellschaft tätigt die Immobilieninvestitionen. Zusätzlich wird die Fondsgesellschaft zum Erwerb der Einzelhandelsgrundstücke langfristige Darlehen aufnehmen. Für den Erwerb der Immobilienobjekte ist eine langfristige Fremdfinanzierung vorgesehen. Es dürfen Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, was einem Verschuldungsgrad in Höhe von 60% entspräche. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Darlehen aufgenommen.

Eine detaillierte Beschreibung der Kapitalkontenentwicklung der Komplementäre und Kommanditisten ist im Anhang dargestellt.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2023 sind keine Investitionen erfolgt.

Liquidität

Die liquiden Mittel im AIF betragen zum Stichtag TEUR 853. Die Liquidität des AIF ist gesichert.

3.5 Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind Vermögen und Schulden zum 31. Dezember 2023 dargestellt:

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Barmittel und Barmitteläquivalente	852.744,11	18.365,73
Forderungen	132.900,00	1.225,77
Summe Aktiva	985.644,11	19.591,50
	31.12.2023	31.12.2022
Passiva	EUR	EUR
Rückstellungen	84.790,00	16.320,00
Sonstige Verbindlichkeiten	42.020,00	20,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	449,23
Eigenkapital	858.833,41	2.801,57
Summe Passiva	985.644,11	19.591,50

3.6 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Einer der finanziellen Leistungsindikatoren, worüber der AIF gesteuert wird, ist die **Liquidität**. Es verbleiben zum Stichtag liquide Mittel in Höhe von TEUR 853. Der Fonds hat im Geschäftsjahr 2023 keine Investitionen getätigt. Bezüglich der Veränderung der Liquidität verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Finanzlage“ dieses Berichts.

Ein weiterer finanzieller Leistungsindikator ist das eingeworbene **Eigenkapital**. Diese Position stellt eine der Finanzierungsquellen für die Immobilienankäufe dar. Das Kommanditkapital beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 859. Das zum Bilanzstichtag eingeworbene Kommanditkapital beläuft sich auf TEUR 1.023. inklusive Agio in Höhe von TEUR 34.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Fondsgesellschaft steigert mit dem Erwerb und der Vermietung von in Deutschland belegenen Einzelhandelsimmobilien, die an Discounter oder Vollversorger an freistehenden Standorten oder in Nahversorgungszentren vermietet sind, die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und anderen Gütern des täglichen Bedarfs in ländlicheren Regionen. Die Vitalität und Attraktivität von Städten und Gemeinden werden somit erhalten bzw. gesteigert.

4. Risikobericht

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der HANSAINVEST umfasst die laufende Überwachung und Beurteilung der wesentlichen Risikoarten gemäß KAGB mittels der gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzprüfung. Als wesentliche Risikoarten gelten das Adressausfallrisiko (Kreditrisiko), Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko, Zinsänderungsrisiko, Währungsrisiko, Marktpreisrisiko, Operationelles Risiko, Liquiditätsrisiko, Verwahrisiko und der Leverage. Weiterhin werden für die wesentlichen Risikoar-

ten Stresstests durchgeführt, um die Schwächen einer ausschließlich auf Grenzauslastung basierenden Risikomessung auszugleichen.

Risikoarten

Unter **Adressausfall- oder Kreditrisiken** werden Verluste verstanden, die durch den Ausfall eines Ausstellers entstehen. Somit werden neben allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Wert eines Vermögensgegenstandes auch besondere Entwicklungen des jeweiligen Ausstellers erfasst. Die Adressausfallrisiken des Fonds werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. In diesem Zusammenhang treten im Bereich der geschlossenen Fonds häufig Charterer, Mieter, Pächter, Betreiber, Property und Facility Manager oder allgemein Dienstleister als potentiell vom Ausfall bedrohte Adressen auf. Zur Überwachung von Kreditausfallrisiken im Fonds- und Risikomanagementprozess findet häufig eine Verwendung von externen Ratings statt. Die HANSAINVEST hat die Ratinganbieter S&P, Moodys und Fitch lizenziert.

Unter **Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko** wird das Risiko verstanden, welches darin besteht, dass die eine Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und somit der anderen Vertragspartei einen finanziellen Schaden verursacht. GegenparteiRisiken entstehen hauptsächlich durch OTC-Derivatetransaktionen. Hierzu finden die gesetzlichen Limite Anwendung. Da bei den geschlossenen Fonds keine gesetzlichen Limitierungen vorhanden sind, findet eine Prüfung in Anlehnung an die Limite der gesetzlichen Regelungen im Internen Limitsystem statt (i.d.R. 5/10% Grenze).

Unter **Zinsänderungsrisiken** wird allgemein die Gefahr negativer Auswirkungen unerwarteter Veränderungen der Zinssätze auf Vermögensgegenstände verstanden. Zinsänderungsrisiken werden fondsspezifisch identifiziert und mittels gesonderter Prozesse überwacht. Die wesentlichen Risikoquellen sind in der Liquiditätsanlage und Fremdkapitalfinanzierung, die noch nicht besteht, zu sehen. Das Zinsänderungsrisiko ist insbesondere in der Investitionsphase des Fonds wesentlich. Die Steuerung dieses Risikos obliegt dem Dienstleister des geschlossenen Fonds und wird durch die HANSAINVEST überwacht.

Währungsrisiken bestehen derzeit keine, da die Anlage ausschließlich in Euro erfolgt.

Erfahrungsgemäß hängt die Bewertung von Finanzprodukten und Anlagen stark mit der Entwicklung der Märkte zusammen, die von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst wird (auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte). Bei geschlossenen Fonds sind **Marktpreisrisiken** i.d.R. in einer signifikanten Größenordnung vorhanden. Die Geschäftsführung des AIF erwartet, dass die EZB während der Investitionsphase des Fonds Zinssenkungen vornimmt. Die Zinserwartungen der Marktteilnehmer können sich unmittelbar in Form steigender Ankaufpreise der Immobilien bzw. der Zielfonds auswirken. Die Derivateverordnung findet keine Anwendung. In diesem Zusammenhang wird über die Vereinbarung eines fondsindividuellen internen Limitsystems das Marktpreisrisiko überwacht. Die Dokumentation erfolgt fondsspezifisch.

Die **operationellen Risiken** sind in Abhängigkeit vom Tätigkeitsfeld des AIFs sowie dessen Aufbau- und Ablauforganisation zu definieren. Sie umfassen z. B. neben Personal- und IT-Risiken (Betriebsrisiken) auch Rechts- und Steuerrisiken sowie Organisationsrisiken. Bei geschlossenen Fonds führt das Risk Management auf Grund der wesentlichen Bedeutung dieser Risiken beim Dienstleister eine direkte regelmäßige Befragung durch. Um das Risiko zu begrenzen, wurde die Stelle des Compliance Officers und Geldwäschebeauftragten geschaffen, der die Einhaltung von rechtlichen Vorschriften kontrolliert und überwacht. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Grundlagen und / oder rechtlichen Grundlagen während der Fondslaufzeit ändern und dass dies negative Auswirkungen auf den Fonds hat.

Das **Liquiditätsrisiko** ist das Risiko, erwartete und unvorhersehbare Liquiditätsströme auf Grund mangelnder liquidierbarer Vermögensgegenstände im Investmentvermögen nicht bedienen zu können. Der Dienstleister erstellt eine monatliche auf zwei Jahressicht rollierende Liquiditätsplanung, die die HANSAINVEST plausibilisiert. Weiterhin wird die im Fondsprospekt dargestellte Prognose- und Ergebnisrechnung monatlich bei Bedarf angepasst. Über die monatliche und jährliche Liquiditätsplanung lassen sich Anlegerausschüttungen unter Einhaltung intern gesetzter Mindestliquiditätsquoten vorausschauend planen.

Die HANSAINVEST stellt im Rahmen der Verwahrstellenverträge sicher, dass keine wesentlichen **Verwahrrisiken** die Investmentvermögen betreffen können. Sollte die HANSAINVEST nicht verwahrfähige Vermögensgegenstände erwerben oder das Risk Management eine Anzeige eines Verwahrrisikos für einen bestimmten Vermögensgegenstand seitens der Verwahrstelle erhalten, wird dieses Risiko einzelfallspezifisch betrachtet.

Leverage ist jede Methode, mit der die Verwaltungsgesellschaft das Risiko eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme, Wertpapierdarlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erhöht. Für jedes von der HANSAINVEST verwaltete Investmentvermögen wird sowohl nach Brutto- als auch nach der Commitment-Methode der Leverage berechnet und entsprechend den Anforderungen des KAGB einer Limitierung unterworfen. Die in den Zielfonds gehaltenen Immobilien werden über Eigen- und Fremdmittel finanziert.

Nachhaltigkeitsrisiken können Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen der Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung sein, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens haben könnte. Eine gesonderte Betrachtung findet derzeit nicht statt, vielmehr werden die identifizierten Nachhaltigkeitsrisiken in die schon bestehenden Risikoarten mit eingebunden.

Die gesetzliche und vertragliche Anlagegrenzprüfung beinhaltet die Vorgaben der fondsindividuellen Anlagebedingungen sowie des KAGBs. Für die Überwachung werden die Vermögensaufstellung, Ertrags- und Aufwandsrechnung sowie zusätzliche Reportings herangezogen. Das Interne Limitsystem dient der Überwachung von Risikoklumpen. Zur Identifizierung von Risikoklumpen und deren Einstufung in wesentliche oder unwesentliche Risiken wird im Zuge des Aufbaus des Risikomanagementsystems der Fondsprospekt analysiert. Diese Analyse fließt mit einer entsprechenden Auswertung in eine umfassende Dokumentation ein, in welcher jedes Risiko beschrieben und eingestuft wird, um im Anschluss darüber zu entscheiden anhand welchen Tools und in welchem Rhythmus eine entsprechende Überwachung stattfinden soll.

Im Stresstest werden acht Szenarien gerechnet. Die ersten drei Hauptszenarien werden für jeden geschlossenen Fonds gleich berechnet. Die weiteren fünf Szenarien werden fondsindividuell festgelegt. Die individuellen Stresstest-Szenarien basieren auf empirischen negativen Entwicklungen der wertbeeinflussenden Faktoren in der Vergangenheit. Die Szenarien bilden somit in Bezug auf die einzelnen Risikokategorien die Erfahrungswerte der HANSAINVEST aus der Verwaltung von Fonds als auch historische Marktentwicklungen ab.

Das „**Platzierungsrisiko und Rückabwicklungsrisiko**“ ist während der Platzierungsphase wesentlich. Hierbei geht es um das Erreichen der Eigenkapitalsumme. Die Erklärung der Vollplatzierung auch bei geringerem Eigenkapital, würde zu einer höheren Beteiligung der Anleger am Vermögen der Gesellschaft führen. Die Aufnahme vom weiteren Fremdkapital könnte erforderlich sein und kann die Fondspersformance negativ beeinflussen. Die Überwachung erfolgt monatlich über das Interne Limitsystem.

Die Risiken „**Geringeres Emissionskapital**“ und „**Größeres Emissionskapital**“ werden während der Platzierungsphase als wesentlich eingestuft. Ein geringeres Eigenkapital kann dazu führen, dass weniger Immobilien erworben werden und eine Risikostreuung ausbleibt. Der wirtschaftliche Erfolg einer Immobilie wird dadurch umso wichtiger. Bestimmte Initialkosten sind unabhängig vom Fondsvolumen, sodass sich negative Auswirkungen auf das Fondsergebnis ergeben. Bei eventueller Immobilienknappheit besteht das Risiko, dass nicht investierte Mittel in eine niedrig verzinste Liquiditätsrücklage eingestellt werden.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen alle mittelbaren Ankäufe noch nicht fest („**Blind-Pool-Risiko**“). Es sind lediglich die Rahmenbedingungen für eine Investition der Zielfonds vorgegeben. Das bedeutet, dass die in der Prognoserechnung zugrunde gelegten Annahmen so nicht eintreffen könnten. Dieses Risiko wird bei jeder Ankaufsprüfung anhand des Verkehrswertgutachtens des Vermögensgegenstandes sowie des Rechenwerkes des Fonds geprüft.

Das Risiko „**Portfolio-Zusammensetzung**“ ist wesentlich. Die geplante Portfolio-Zusammensetzung der Zielfonds hängt vom Erreichen des Emissionskapitals ab. Weiterhin sind die Investitionen aufgrund des Blindpool-Charakters noch nicht bekannt. Dieses Risiko wird im Internen Limitsystem durch die Kennzahlen Verkehrswert pro Bundesland, Verkehrswert pro Stadt, Jahresnettokaltmiete pro Mieter, Anteil, der im jeweiligen Jahr auslaufenden Mietverträge überwacht.

Das Risiko „**Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilienobjekte, Klumpenrisiko**“ besteht, da der Kaufzeitpunkt der Zielfonds, die Wertentwicklung einer Immobilie, ihre Haltedauer und ihr Verkaufszeitpunkt maßgeblich den Erfolg des Zielfonds und somit des AIFs und den Gesamtmittelrückfluss an den Anleger bestimmen.

Eine verstärkte Investitionstätigkeit der Fondsgesellschaft in einem bestimmten regionalen Markt kann sich besonders negativ auswirken, wenn sich gerade dieser Markt ungünstiger als prognostiziert entwickelt (Klumpenrisiko).

Bei der Durchführung der **Ankaufsprüfung (Due Diligence)** besteht das Risiko, dass in Bereichen, die die Investitionen betreffen, bestimmte Sachverhalte nicht erkannt und/oder Risiken falsch bewertet werden. Dies gilt auch in Bezug auf in den Erwerbsprozess eingeschaltete Berater und Sachverständige.

Darüber hinaus besteht derzeit aufgrund des Krieges in der Ukraine ein erhöhtes operationelles Risiko, welches in Form der Energiekrise (steigende Preise am Energiemarkt (Gas, Strom etc.)), sowie durch Preissteigerungen bei Baukosten zu erheblichen Folgen u.a. für die Wirtschaft und deren Unternehmen führen kann, die sich derzeit noch nicht abschätzen lassen. Vor diesem Hintergrund lassen sich die mit den Investitionen dieses Fonds verbundenen Risiken derzeit nicht abschließend absehen. Es besteht die Möglichkeit, dass sich die bestehenden Risiken verstärkt und kumuliert realisieren und sich negativ auf das Ergebnis des Fonds auswirken könnten.

Risikoprofil

Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich daraus, ob ausreichend Investorengelder eingeworben und entsprechende Zielfondsanteile erworben werden können sowie dann aus den mittelbar über die Zielfonds gehaltenen Immobilien und den Investitionsgrenzen. Die Gesellschaft beachtet dabei die in den Anlagebedingungen vom 30. Mai 2023 unter § 2 „Anlagegrenzen“ aufgeführten Regelungen.

Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Jahresberichts sind keine bestandsgefährdenden Risiken für den AIF erkennbar.

5. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

Angaben gemäß Art. 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung

Im Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Angaben nach den §§ 158 Satz 1 i.V.m. 135 Abs. 7 Satz 2 KAGB i.V.m. Art. 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung.

Frankfurt am Main, den 18. Juni 2024

Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

DocuSigned by:

26A408CEA3A7404...
gez. Fabian Sass

DocuSigned by:

ECC9F9A7063748C...
gez. Oliver Grimm

Bilanz zum 31.12.2023
Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co.
geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
I. Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	852.744,11	18.365,73
2. Forderungen		
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	132.900,00	0,00
b) Andere Forderungen	0,00	1.225,77
Summe Aktiva	985.644,11	19.591,50
B. Passiva		
1. Rückstellungen	84.790,00	16.320,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	449,23
2. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Andere	42.020,70	20,70
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalkonto Komplementär	0,00	0,00
Kapitalkonto Kommanditisten	62.400,00	800,00
b) Rücklagen		
Rücklagenkonto Kommanditisten	796.433,41	2.001,57
Summe Passiva	985.644,11	19.591,50

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 01.01.2023 bis 31.12.2023
Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08
GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main**

	2023 EUR	2022 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	-40.346,01
b) sonstige betriebliche Erträge	3.779,25	16.215,11
Summe der Erträge	3.779,25	-24.130,90
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-5.500,00	-14,32
b) Verwahrstellenvergütung	-6.000,00	0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-17.399,51	-6.529,92
d) Sonstige Aufwendungen	-92.047,90	-11.314,06
Summe der Aufwendungen	-120.947,41	-17.858,30
3. Ordentlicher Nettoertrag	-117.168,16	-41.989,20
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-117.168,16	-41.989,20
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	7.999,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	0,00	7.999,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-117.168,16	-33.990,20

Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Aufgrund der nationalen Umsetzung der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwaltung alternativer Investmentfonds) und der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches zum 22. Juli 2013 (Datum des Inkrafttretens) ist die Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, als geschlossener Investmentfonds nach dem KAGB zu behandeln.

Der Jahresabschluss der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Bestimmungen des KAGB sowie der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 21 und 22 KARBV, ergänzt um die Vorschriften für Personenhandelsgesellschaften gem. § 264 a) und c) HGB. Ergänzend gelten die Vorschriften des dritten Abschnitts der KARBV zur Bewertung. Die Gesellschaft macht von den Erleichterungsvorschriften gem. § 288 HGB Gebrauch.

Die Fondsgesellschaft wurde in den Geschäftsjahren 2023 und 2022 umstrukturiert. In diesem Zusammenhang gibt es neue Anlagebedingungen, die zum 12. Juni 2023 von der BaFin genehmigt wurden.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Rückstellungen sind entsprechend des § 249 HGB gebildet. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßem Verbrauch.

Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Sie wird nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 HGB vorgenommen, sofern keine Spezialvorschriften nach KAGB anderes vorsehen.

Die Bewertung der **Beteiligungen** im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erfolgt entsprechend § 271 Abs. 3 KAGB. Des Weiteren erfolgt die Bewertung der Beteiligungen im Sinne des § 272 Abs. 1 KAGB einmal jährlich durch die KVG entsprechend ihrer Bewertungsrichtlinie. Im Rahmen dieser Bewertung erfolgt der Wertansatz an den mittelbar gehaltenen Immobilien durch von ihr bestellte externe Gutachter. Zu diesem Zweck werden die Immobilien i.d.R. zu Verkehrswerten bewertet, d.h. zu dem Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

Die **Barmittel und Barmitteläquivalente** werden mit ihrem Nennwert nach § 29 Abs. 2 KARBV ausgewiesen.

Die **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Der **Nettoinventarwert** (Fondsvermögen) ist die Differenz des bewerteten Investmentanlagevermögens und der Schulden.

Die **Rückstellungen** sind mit dem Erfüllungsbetrag der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag nach § 29 Abs. 3 KARBV angesetzt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden **realisierte und unrealisierte Gewinne und Verluste** getrennt voneinander ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden keine Veräußerungsergebnisse erzielt und der ordentliche Nettoertrag ist identisch mit dem realisierten Ergebnis.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert aus dem ordentlichen Nettoertrag. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem anzusetzenden Verkehrswert wird in der Bilanz als nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird die jährliche Veränderung als Ertrag bzw. Aufwand aus der Neubewertung berücksichtigt. Der Saldo ist als nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Auf den Ansatz aktiver latenter Steuern wurde gemäß § 274a HGB verzichtet.

Passive latente Steuern wurden im Rahmen der Beteiligungsbewertung nicht angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden als täglich verfügbare Bankguthaben unter **Barmittel und Barmitteläquivalente** mit ihrem Nennwert nach § 29 Abs. 2 KARBV ausgewiesen (TEUR 853, im Vorjahr TEUR 18). Sie betreffen liquide Mittel, die auf Girokonten hinterlegt sind.

Die **Forderungen** und **Sonstige Vermögensgegenstände** haben eine Laufzeit von unter einem Jahr und bestehen vollständig aus Einzahlungsverpflichtungen gegenüber Kommanditisten.

Passiva

Die **Rückstellungen** (TEUR 85, im Vorjahr TEUR 16) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 15, im Vorjahr TEUR 14) sowie die Vermittlungsprovision (TEUR 53, im Vorjahr TEUR 0).

Die Rückstellungen haben i.H.v. TEUR 1 eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** betragen TEUR 42, im Vorjahr TEUR 0 und haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Das **Eigenkapital** weist im Wesentlichen die Kapitalkonten der Kommanditisten (TEUR 859, im Vorjahr TEUR 3) mit ihrem Nennwert gem. § 272 HGB sowie nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung (TEUR 0, im Vorjahr TEUR 8) aus.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist im Geschäftsjahr die Habona Management 08 GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main mit einem Stammkapital von EUR 25.000, die nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist.

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat für das Geschäftsjahr eine Haftungsvergütung in Höhe von TEUR 3 von der Gesellschaft erhalten.

Das Kommanditkapital wird im Wesentlichen von der Treuhandkommanditistin ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben.

31.12.2023
EUR

Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	2.801,57
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	973.200,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-117.168,16
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	858.833,41

Verwendungsrechnung zum 31.12.2023

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-117.168,16	-41.989,20
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	117.168,16	41.989,20

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

Kapitalkontenentwicklung der Kommanditisten und Komplementäre gem. § 25 Abs. 4 KARBV:

	Anfangs- bestand EUR	Einlagen EUR	Entnahmen EUR	Vorabvergütungen und Zuweisungen EUR	Zuweisung Restgewinn Verlustanteil EUR	End- bestand EUR
A. Komplementäre						
Kapitalkonto Kontokorrentkonto	0,00	-	-	-	-	0,00
B. Kommanditisten						
Kapitalkonto I Einlagenkonto	34.800,00	61.600,00	-	-	-	96.400,00
Kapitalkonto II Rücklagenkonto	15.200,00	911.600,00	-	-	-	926.800,00
Kapitalkonto III Gewinn- und Verlustkonto	-47.198,43	-	-	-	-117.168,16	-164.366,59
Kapitalkonto IV Entnahmekonto	0,00	-	-	-	-	0,00
C. Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung						
Nicht realisierte Gewinne/Verluste	0,00	-	-	-	0,00	0,00
Summe Kapitalkonten	2.801,57	973.200,00	0,00	0,00	-117.168,16	858.833,41

Erläuterung der Kapitalkontenentwicklung

Die in der Bilanz unter Rücklagen ausgewiesenen Eigenkapitalbestandteile betreffen das Kapitalkonto II (Rücklagenkonto), das Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto) sowie das Kapitalkonto IV (Entnahmekonto).

Für die Komplementärin wird ein Kontokorrentkonto geführt. Für jeden Kommanditisten werden ein Einlagenkonto, ein Rücklagenkonto, ein Gewinn- und Verlustkonto sowie ein Entnahmekonto geführt:

- Auf dem Einlagenkonto (Kapitalkonto I) wird die Hafteinlage des Anlegers gebucht. Diese ist maßgeblich für die Ergebnisverteilung (TEUR 96).
- Auf dem Rücklagenkonto (Kapitalkonto II) wird die über die Hafteinlage hinausgehende Pflichteinlage (TEUR 927) sowie das Agio (TEUR 34) gutgeschrieben.
- Auf dem Gewinn- und Verlustkonto (Kapitalkonto III) wurde das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres (TEUR -117) gebucht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
- Auf dem Entnahmekonto (Kapitalkonto IV) werden die Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht (TEUR 0).

Das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung beträgt insgesamt TEUR 0.

Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Fondsgesellschaft ist die Habona Management 08 GmbH, Frankfurt am Main.

Das Kommanditkapital wird im Wesentlichen von der Treuhandkommanditistin ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH gehalten, über die sich die Anleger als Treugeber beteiligt haben. Die Habona Beteiligungs 08 GmbH und die HI Finance 1 Immobilien Verwaltungs GmbH als Gründungskommanditisten sind mit einer Kommanditeinlage in Höhe von TEUR 48 bzw. TEUR 1 beteiligt. Die ProRatio Steuerberatung und Treuhand Gesellschaft mbH ist mit einer Kommanditeinlage in Höhe von TEUR 1 beteiligt.

Die Kapitalkonten der Kommanditisten und des Komplementärs werden entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Regelungen geführt.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** (TEUR 4, im Vorjahr TEUR 16) resultieren aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Aufwendungen

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 6, im Vorjahr TEUR 0) betrifft die Vergütung der KVG.

Unter der **Verwahrstellenvergütung** (TEUR 6, im Vorjahr TEUR 0) wird die Vergütung der Verwahrstelle ausgewiesen.

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** beinhalten in voller Höhe die Jahresabschlusskosten sowie die Erstellungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR 17, im Vorjahr TEUR 7).

Die **Sonstigen Aufwendungen** (TEUR 92, im Vorjahr TEUR 11) betreffen im Wesentlichen mit TEUR 78 Vertriebskosten.

V. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum keine Mitarbeiter.

Angaben gem. Artikel 6 Absatz 3 und Artikel 11 Absatz 2 der Taxonomieverordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg. Als Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin sind bestellt:

Fabian Sass, Kaufmann
Oliver Grimm, Kaufmann

Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr 2023 gemäß § 101 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 KAGB**Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2023 der KVG**

gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR 26.098.992,75
davon fix:	EUR 21.833.751,56
davon variabel:	EUR 4.265.241,19

Zahl der Mitarbeiter der KVG: 332

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2023 der KVG

gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte): EUR 1.475.752,08

Höhe des gezahlten Carried Interest: EUR 0,00

Registergericht und Handelsregisternummer gemäß § 264 Abs. 1a HGB

Die Gesellschaft ist registriert beim Handelsregister A des Amtsgerichts Frankfurt am Main mit der Nummer HRA 51884.

Sonstige Angaben gem. § 101 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 16 Abs. 1 Nr. 1 KARBV

Anteilwert (EUR)	839,52
Umlaufende Anteile (Stück)	1023*

*Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditanteil.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre gem. § 25 Abs. 3 Nr. 5 i.V.m. § 14 KARBV

Der Nettoinventarwert (Fondsvermögen) beträgt zum 31.12.2023 EUR 858.833,41.

Die Anteilswertentwicklung wird u.a. durch Mittelbewegungen beeinflusst und stellt keine Renditebeurteilung dar.

Entwicklung des Fondsvermögens der letzten drei Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert*
2023	EUR 858.833,41	EUR 839,52
2022	EUR 2.801,57	EUR 56,03
2021**	EUR 2.791,77	EUR 174,49

* Ein Anteil entspricht 1.000 Euro gezeichnetem Kommanditkapital

**Rumpfgeschäftsjahr

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote gem. § 101 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 166 Abs. 5 KAGB i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 3 KARBV

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	EUR	430.817,49
= Gesamtkostenquote*	%	28,07%
Transaktionskosten**	EUR	0,00
Erfolgsabhängige Vergütung	%	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung	EUR	0,00

*Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens aus.

**Transaktionskosten: Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände.

Im Berichtsjahr sind keine Transaktionskosten angefallen, da keine Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Beteiligungen entstanden sind.

An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Vergütung gem. § 158 i.V.m. § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 3b KARBV

Vergütungen und Kosten HANSAINVEST (KVG)*	EUR	5.500,00
Beratervergütung inkl. Property Management Fee	EUR	0,00
Verwahrstellenvergütung Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG	EUR	6.000,00

* Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. Die KVG gewährt keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Fonds an sie geleisteten Vergütungen.

Ausgabeaufschläge (Agio) und Übertragungskosten der Anleger gem. § 158 i.V.m. § 101 Abs. 2 Nr. 4 KAGB sowie § 7 der Anlagebedingungen

Für den Erwerb der Beteiligung hat der Anleger ein Agio in Höhe von bis zu 5% des Anlagebetrages zu zahlen. Die Gesamtsumme beläuft sich zum Ende des Berichtsjahres auf TEUR 34.

Im Falle einer Übertragung der Beteiligung hat der Anleger sämtliche Aufwendungen zu tragen, die der Gesellschaft aufgrund dessen entstehen. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht berechnet.

VI. Nachtragsbericht

Bis zum 31.05.2024 wurden insgesamt TEUR 8.421 zzgl. Agio TEUR 312 weiteres Kommanditkapital eingeworben.

Frankfurt am Main, den 18. Juni 2024

Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

DocuSigned by:
Fabian Sass
26A408CEA3A7404...
gez. Fabian Sass

DocuSigned by:
O. Grimm
ECC9F9A7063748C...
gez. Oliver Grimm

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main:

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Jahresbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten Internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN***Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten***Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Habona Deutsche Nahversorgungsimmobiliens-Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main, zum 31. Dezember 2023 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2022) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsgemäß ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2022) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass we-

sentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Düsseldorf, den 18. Juni 2024



NIEHAUSPARTNER Treuhand GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Evers

Wirtschaftsprüfer

Enck

Wirtschaftsprüfer


Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Frankfurt am Main

Erklärung der gesetzlichen Vertreter der InvKG entsprechend den Vorgaben des § 264 Abs. 2 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, sowie der Lagebericht entsprechend den deutschen handelsrechtlichen Vorgaben unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung erstellt wurde und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Frankfurt am Main, den 18. Juni 2024

Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilen Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
vertreten durch HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH

DocuSigned by:

26A408CEA3A7404...
gez. Fabian Sass

DocuSigned by:

ECC9F9A7063748C...
gez. Oliver Grimm