

Vermögensanlagen - Informationsblatt

1	Bezeichnung der Vermögensanlage	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02
2	Art der Vermögensanlage	Geschlossener Fonds
3	Anbieter der Vermögensanlage	Habona Invest GmbH
	Emittent	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02 GmbH & Co. KG
	Treuhänder	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH
4	Beschreibung der Vermögensanlage (Prospekt Seiten 39 ff.)	Unternehmerische Beteiligung an der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 02 GmbH & Co. KG
	Beteiligungsstruktur und Anlageform	Anleger beteiligen sich an dem Emittenten direkt als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber über den Treuhänder. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung). Die Mindesteinlage beträgt EUR 5.000 zzgl. 5 % Agio (Aufgeld) hiervon. Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des Emittenten gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil.
	Investition und Anlageobjekte	Der Emittent investiert mittelbar in in Deutschland belegene Einzelhandelsimmobilien, die primär an Discounter und Vollversorger an solitären Standorten (sog. „Stand alones“) oder in Nahversorgungszentren vermietet sind. Diese erwirbt, vermietet und veräußert der Emittent (mittelbare Beteiligung über Objektgesellschaft).
	Anlagestrategie, Anlagepolitik	Der Fonds beabsichtigt, mittelbar ein Portfolio aus ca. 15 Immobilienobjekten aufzubauen. Es ist beabsichtigt, einen laufenden Cashflow aus der Vermietung der Immobilienobjekte zu erwirtschaften. Hieraus sollen dann die laufenden Betriebsausgaben und Ausschüttungen getragen werden. Zum Ende der Fondslaufzeit werden die Immobilienobjekte veräußert. Die Haltezeit der einzelnen Immobilienobjekte wird vom Erwerbszeitpunkt abhängen und voraussichtlich fünf Jahre betragen. Die Rendite für die Anleger wird aus den im Verhältnis zum Kaufpreis hohen laufenden Mieterträgen und einem in der Regel vorhandenen Wertsteigerungspotenzial, das sich in den Verkaufserlösen widerspiegeln wird, erwartet. Der Fonds ist als so genannter unechter Blind-Pool konzipiert. Dies bedeutet, dass ein Teil der konkreten Anlageobjekte (Immobilienobjekte), für die die Nettoeinnahmen aus dem Angebot genutzt werden sollen, bereits feststeht. Der weitaus größere Anteil der Investitionen wird unter Berücksichtigung der Investitionskriterien und der Marktchancen durch die Fondsgeschäftsführung noch konkret bestimmt. Hinweise zu den Auswahlkriterien für Immobilienobjekte sind detailliert auf den Seiten 9 f. und 39 f. des Prospekts aufgeführt.
	Finanzierung	Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt EUR 42.975.516, davon EUR 15.775.000 Eigenkapital (Kommanditkapital in Höhe von EUR 15.025.000 und Agio in Höhe von EUR 750.000) und EUR 27.200.516 Fremdkapital.
	Prognostizierte Laufzeit	Die Vermögensanlage hat eine Laufzeit von fünf Kalenderjahren nach Fondsschließung, längstens bis zum 31. Dezember 2017. Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Der Prognosezeitraum beträgt fünf Jahre bis zum 31. Dezember 2017. Mit 75 %iger Mehrheit der Stimmen der Anleger kann die Auflösung der Fondsgesellschaft und damit das Ende der Beteiligung beschlossen werden.
5	Risiken (Prospekt Seiten 17 ff.)	Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden. Nachfolgend können weder sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken noch die nachstehend genannten Risiken abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage zu entnehmen.
	Geschäftsrisiko	Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen können daher weder zugesichert noch garantiert werden. Der wirtschaftliche Erfolg ist abhängig von einer Vielzahl variabler Faktoren, insbesondere der Entwicklung des jeweiligen Marktes. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf den Emittenten haben. Die Investition wird zum Teil über Fremdkapital, z.B. ein Darlehen, finanziert, das unabhängig von der Einnahmesituation des Emittenten bzw. der Objektgesellschaft zu bedienen ist.
	Emittentenrisiko	Der Emittent kann aufgrund geringerer Einnahmen und/oder höherer Ausgaben als prognostiziert zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Die daraus folgende Insolvenz des Emittenten kann zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen, da der Emittent keinem Einlagensicherungssystem angehört.



5	Haftungsrisiko	<p>Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften gegenüber Gläubigern des Emittenten in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme persönlich. Als Treugeber beteiligte Anleger haften nicht unmittelbar, sind durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem Treuhänder den Kommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt. Die Haftsumme entspricht 5 % der Einlage (ohne Agio). Ist die Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist die persönliche Haftung ausgeschlossen.</p> <p>Sofern Auszahlungen vereinnahmt werden, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt waren, sondern aus der Einlage des Anlegers zurückgezahlt werden und die Einlage somit unter die eingetragene Haftsumme sinkt, lebt die persönliche Haftung des Anlegers bis maximal in Höhe dieser Haftsumme wieder auf.</p>
	Maximalrisiko	<p>Es besteht das Risiko des Totalverlusts der Einlage zzgl. Agio. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. durch Kosten für Steuernachzahlungen, entstehen. Sofern der Anleger eine individuelle Fremdfinanzierung in Anspruch nimmt, so kann beim Totalverlust das Vermögen des Anlegers gefährdet sein. Deshalb ist die Beteiligung an Vermögensanlagen zum Zwecke der Altersvorsorge nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.</p>
6	Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge (Prospekt Seiten 72 f.)	<p>Diese Beteiligung hat unternehmerischen und langfristigen Charakter. Feste Verzinsungen, wie sie bei Spareinlagen vorgesehen sind, gibt es bei geschlossenen Fonds nicht. Prognostiziert sind lediglich die folgenden Auszahlungen, die je nach Entwicklung des Fonds variieren können.</p>
	Gesamtauszahlungen	<p>Bis zum Ende des Prognosezeitraums von 5 Jahren sind Gesamtauszahlungen (einschließlich der Rückzahlung der Einlage) von 141,09 % der Einlage (ohne Agio) vor Steuern prognostiziert. Sie teilen sich in laufende Auszahlungen und solche aus Schlussauszahlung wie folgt auf:</p>
	davon:	
	Laufende Auszahlungen	<p>Prognostiziert sind 7 % der Einlage (ohne Agio) p.a. ab dem Jahr 2012</p>
	Schlussauszahlungen	<p>Am Ende der prognostizierten Laufzeit wird eine Auszahlung in Höhe von 107,99 % der Einlage (ohne Agio) prognostiziert.</p>
7	Kosten und Provisionen (Prospekt Seiten 14 und 63 f.)	<p>Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und der vom Emittenten gezahlten Provisionen ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage zu entnehmen.</p>
	Platzierungsphase	<p>Während der Platzierungsphase (Emission der Anteile) fallen beim Emittenten fondsabhängige Vergütungen und fondsabhängige Nebenkosten in Höhe von insgesamt 6,03 % des Gesamtinvestitionsvolumens (inkl. Agio) an.</p> <p>In den fondsabhängigen Vergütungen sind Kosten für die Vermittlung des Eigenkapitals in Höhe von 5,24 % des Gesamtinvestitionsvolumens (inkl. Agio) enthalten (entspricht 15 % des Kommanditkapitals). Das vom Anleger bei Erwerb der Beteiligung zu zahlende Agio wird zur Finanzierung eines Teils dieser Kosten verwendet.</p>
	Bestandsphase	<p>Während der prognostizierten Laufzeit fallen beim Emittenten Kosten für seine jeweiligen Dienstleister an, insbesondere für das Fonds-/Objektmanagement (jährlich in Höhe von 1,1 % des Kommanditkapitals) und für die Fondsverwaltung/den Treuhänder (jährlich in Höhe von 0,4 % des Kommanditkapitals).</p>
	Einzelfallbedingte Kosten beim Anleger	<p>Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z.B. durch Handelsregistereintragung, Einschaltung eines Maklers bei Erwerb oder Veräußerung des Anteils oder bei Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten.</p>
8	Verfügbarkeit (Prospekt Seiten 10 f. und 15)	<p>Anteile an geschlossenen Fonds sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Für geschlossene Fonds existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina ist ein Verkauf jedoch nicht sichergestellt. Eine Pflicht des Anbieters oder des Emittenten, die Beteiligung zurückzunehmen, besteht nicht.</p>
9	Besteuerung (Prospekt Seite 14 f., 107 ff.)	<p>Der Anleger erzielt Einkünfte aus gewerblicher Tätigkeit, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an dem Emittenten im Privatvermögen hält.</p> <p>Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind auf den Seiten 107 ff. des Prospekts dargestellt.</p> <p>Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte ein steuerlicher Berater eingeschaltet werden.</p>
10	Sonstiges	<p>Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Beteiligung dar. Insbesondere wird in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis des Verkaufsprospektes ersetzt.</p>
	Hinweise	<p>Eine etwaige Anlageentscheidung sollte sich auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes zu dieser Vermögensanlage stützen. Die vollständigen Angaben zu diesem Produkt, insbesondere die Bedingungen, Chancen und Risiken der unternehmerischen Beteiligung an dem Emittenten sowie die zugrunde liegenden Verträge sind einzig dem durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zur Veröffentlichung gestatteten Verkaufsprospekt dieses Produkts zu entnehmen, der alleinige Grundlage für die Beteiligung ist. Das Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die BaFin.</p>