

# GUB.

## ANALYSE

### Habona Invest GmbH / Hansainvest

#### Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 09



Abbildung: Titelseite des Verkaufsprospekts



28. Februar 2026

■ **MANAGEMENT UND PROJEKTPARTNER**

Habona Invest wurde 2009 gegründet und hat bislang acht Fonds mit Einzelhandelsimmobilien und einen Fonds mit Kindertagesstätten aufgelegt. Daneben bietet das Unternehmen einen offenen Publikumsfonds mit Nahversorgungsimmobilien an und hat drei offene Immobilien-Spezialfonds aufgelegt. Insgesamt beläuft sich das Volumen der Assets under Management nach den vorliegenden Informationen auf rund 1,1 Milliarden Euro. Die ersten fünf Fonds wurden wie geplant nach etwa fünf Jahren durch Verkauf der Objekte aufgelöst und haben laut Kurzbroschüre/Produktinformation (Marketing-Anzeige) einen Gesamtrückfluss zwischen 131 und 175 Prozent der Einlage (inklusive deren Rückführung) erzielt und mit einer Ausnahme die ursprüngliche Prognose übertroffen. Die drei noch laufenden Fonds erreichen bislang mindestens die prognostizierten Auszahlungen. Insgesamt belegen die Informationen die ausgeprägte Spezialisierung von Habona auf Nahversorgungsimmobilien, insbesondere Lebensmittel-Einzelhandel, sowie einen breiten Marktzugang und die Fähigkeit, Investitionen in solche Immobilien durchführen und erfolgreich abschließen zu können. Konkurrenzsituationen mit anderen hauseigenen Fonds bei der Objektbeschaffung sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen, wobei nach Angaben von Habona mit den anderen Fonds im Moment keine weiteren Ankäufe geplant sind und entsprechende Interessenkonflikte nicht bestehen. Die aufsichtsrechtliche Verantwortung und Verwaltung des Fonds obliegt der Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG). Das 1969 gegründete Unternehmen zählt zu den führenden Service-KVGen in Deutschland und administriert nach Angaben auf der Website in über 540 Publikums- und Spezialfonds Vermögenswerte von mehr als 65 Milliarden Euro. Als Verwahrstelle fungiert mit der Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG ebenfalls ein namhaftes Unternehmen.

■ **INVESTITION UND FINANZIERUNG**

Zielsetzung des Fonds ist die mittelbare Investition über inländische geschlossene Spezialfonds in den großflächigen Einzelhandel (Schwerpunkt: Nahversorgung) mit vermietbaren Gesamtflächen ab 800 Quadratmetern und jeweils mindestens 70 Prozent Einzelhandelsnutzung. Geplant ist die Investition in zwei Zielfonds mit regional unterschiedlichem Investitionsfokus (Süd- und Norddeutschland), die als Sondervermögen ebenfalls von Hansainvest als KVG verwaltet werden und bei denen der Fonds jeweils der einzige Anleger ist. Die Anlagebedingungen der Zielfonds müssen vorsehen, dass die Objekte in Deutschland liegen. Bei Neubauprojekten darf die Kaufpreisfälligkeit erst mit vollständiger Fertigstellung und im Wesentlichen mangelfreier Abnahme durch die KVG und den Mieter gegeben sein. Projektentwicklungs- und Baurisiken werden somit im Wesentlichen ausgeschlossen. Anforderungen an die Kaufpreisrelation oder den Zustand der Objekte enthalten die Anlagebedingungen ansonsten nicht, was in Hinblick auf Erfahrung und Reputation von Habona und Hansainvest aber unproblematisch sein sollte. Laut Kurzinformation soll das Portfolio aus circa 20 Immobilien bestehen, so dass eine entsprechende Risikomischung entsteht, auch wenn sich

der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland auf wenige Unternehmen (Ketten) konzentriert. Die konkreten Objekte stehen noch nicht fest. Nach einer vertraulichen Aufstellung von Habona Invest umfasst die Projektpipeline aktuell 18 Objekte mit Kaufpreisen von insgesamt über 100 Millionen Euro, die – vorbehaltlich Detailprüfung und Vertragsverhandlung – grundsätzlich für den Fonds in Betracht kommen, so dass von entsprechenden Investitionsmöglichkeiten auszugehen ist. Eine (Mindest-) Platzierungsgarantie für das Eigenkapital oder eine Realisierungsschwelle sind nicht vorgesehen, so dass ein Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko verbleibt. Das Fremdkapital soll objektbezogen aufgenommen werden. Die fondsbezogenen Initialkosten liegen im marktüblichen Rahmen. Daneben erhalten Habona Invest Asset Management und die KVG beim Erwerb der Objekte Ankaufsvergütungen von planmäßig insgesamt rund 2,9 Prozent des Gesamtinvestitionsvolumens des Fonds und es fallen weitere objektbezogene Dienstleistungskosten (Maklerprovision, Objektprüfung) sowie allgemeine Erwerbs-Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch) an, was insgesamt zu recht hohen Nebenkosten führt.

■ **WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT**

Im Fokus stehen Nahversorgungsimmobilien, die langfristig – nach Möglichkeit bis zu 15 Jahre – an deutsche Lebensmitteleinzelhändler vermietet sind. Diese Art von Objekten hat sich in der Vergangenheit bezüglich der Vermietung als weitgehend stabil und krisenresilient erwiesen, zumal der Lebensmittel-Einzelhandel der Grundversorgung dient. Die Mietverträge sind üblicherweise voll- oder (meistens) teilindexiert, wodurch ein entsprechender Inflationsschutz besteht. Nach allgemeinen Marktinformationen war seit Mitte 2022, wie in anderen Segmenten des Immobilienmarkts, auch für Nahversorgungsimmobilien eine spürbare Korrektur der zuvor stark gestiegenen Preise zu verzeichnen. Den Einschätzungen zufolge ist davon auszugehen, dass die Korrektur im Wesentlichen abgeschlossen sein dürfte. Die Konditionen für Investitionen haben sich also entsprechend verbessert. Die Cashflow-Planung (Prognose) in der Produktinformation geht davon aus, dass die Objekte im Schnitt zum 17-fachen der Jahresmiete erworben werden. Der Verkauf im Jahr 2033 wird mit dem 18,5-fachen der dann erreichten Miete kalkuliert. Habona begründet diese Erwartung unter anderem mit dem erwarteten Marktzyklus und möglichen Aufschlägen durch Paketverkäufe in Form risikogemischter Portfolios. Der Prognose liegt eine allgemeine Inflationsrate von 2,5 Prozent zugrunde. Das liegt etwas über dem aktuellen Wert in Deutschland und dem Ziel der Europäischen Zentralbank von etwa zwei Prozent. Der angenommene Zinssatz für das Fremdkapital von 3,5 Prozent pro Jahr wurde etwas unter dem derzeitigen Marktniveau kalkuliert, wobei es endfällig aufgenommen

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

werden soll, also ohne laufende Tilgung. Der wesentliche Teil der Rückflüsse soll aus dem Verkauf der Objekte im Jahr 2033 resultieren (Verlängerung der Fondslaufzeit um bis zu drei Jahre möglich). Der Anlageerfolg wird somit voraussichtlich maßgeblich durch die Marktbedingungen in diesem Zeitraum bestimmt. Die laufenden Fondskosten – auf Fonds- und Zielfondsebene – liegen im Bereich des marktüblichen Rahmens. Durch die Verwaltung der Zielfonds als Sondervermögen erzielen die Anleger und Anlegerinnen mit der Beteiligung laut Prospekt Einkünfte aus Kapitalvermögen. Die Besteuerung erfolgt demnach auf Ebene der Zielfonds, so dass die Auszahlungen des Fonds grundsätzlich steuerfrei vereinnahmt werden können (was auch beim Vergleich mit anderen alternativen Investmentfonds (AIFs) berücksichtigt werden muss, bei denen häufig noch persönliche Steuern anfallen).

■ **RECHTLICHES KONZEPT**

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

■ **INTERESSENKONSTELLATION**

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

■ **PROSPEKT UND DOKUMENTATION**

Der Verkaufsprospekt ist insgesamt informativ, beschränkt sich aber zum Teil auf die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestangaben. Weitere Informationen wie die detaillierte Cash-Flow-Planung zur Betriebsphase (Prognose) und Einzelheiten zum Leistungsnachweis von Habona sind in der von Habona Invest herausgegebenen Produktinformation enthalten, die wie vorgeschrieben als Marketing-Anzeige zu Werbezwecken gekennzeichnet ist, deren Informationsgehalt aber über reine Werbung hinausgeht.

# STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

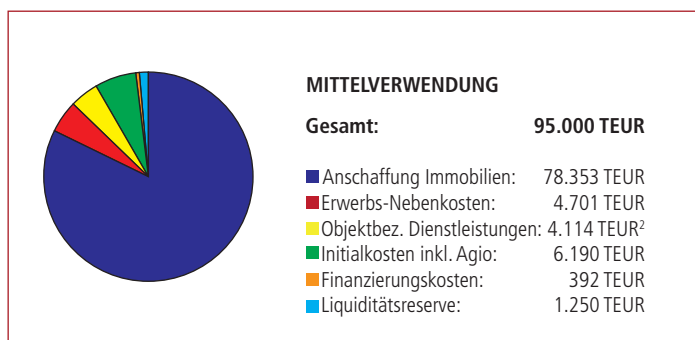
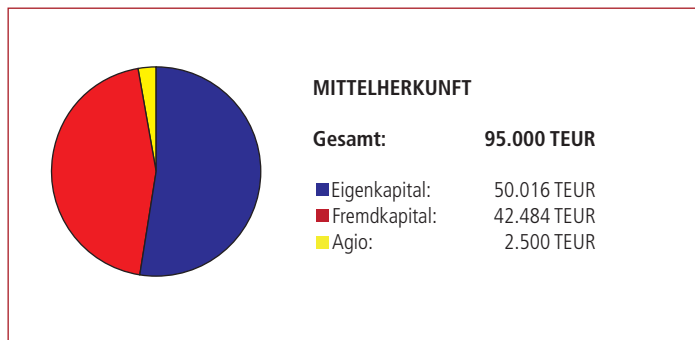
## STÄRKEN/CHANCEN

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

## SCHWÄCHEN/RISIKEN

- Blind Pool
- Platzierungsrisiko nicht vertraglich abgesichert
- Recht hohe Objekt-Nebenkosten
- Keine laufende Tilgung geplant
- Verkaufsprognose ambitioniert

## INVESTITIONSPLANUNG<sup>1</sup>



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

<sup>2</sup> Davon Ankaufsvergütungen 2.546 TEUR an Habona Invest Asset Management und 196 TEUR an Hansainvest

## DAS FAZIT

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

## DIE G.U.B.-BEURTEILUNG

|                                                |                                                  |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>MANAGEMENT UND PROJEKTPARTNER</b><br>(30 %) | <b>Punkte 90</b><br><b>A++</b>                   |
| <b>INVESTITION UND FINANZIERUNG</b><br>(20 %)  | <b>Punkte 76</b><br><b>A-</b>                    |
| <b>WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT</b><br>(20 %)      | <b>Punkte 78</b><br><b>A-</b>                    |
| <b>RECHTLICHES KONZEPT</b><br>(10 %)           | <b>Punkte 87</b><br><b>A++</b>                   |
| <b>INTERESSENKONSTELLATION</b><br>(10 %)       | <b>Punkte 81</b><br><b>A</b>                     |
| <b>PROSPEKT UND DOKUMENTATION</b><br>(10 %)    | <b>Punkte 86</b><br><b>A++</b>                   |
| <b>GESAMT</b><br>(100 %)                       | <b>Punkte 83</b><br><b>A+</b><br><b>SEHR GUT</b> |

## GEWICHTUNG

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

für entsprechende Kalkulationssicherheit sorgen. Für den Erfolg des Fonds werden neben einem ausreichenden Platzierungserfolg, der Verfügbarkeit und Auswahl geeigneter Objekte sowie einer möglichst störungsfreien Vermietung voraussichtlich insbesondere die Marktverhältnisse im Zeitraum um den geplanten Verkauf des Portfolios im Jahr 2033 wesentlich sein. Die administrative Verantwortung für den Fonds liegt bei der namhaften Service-KVG Hansainvest.

KENNZAHLEN<sup>1</sup>

|                                          |               | Erläuterung/Anmerkung                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eigenkapital                             | 55,3 %        | Bezogen auf das prognostizierte Gesamtinvestitionsvolumen (Eigen- und Fremdkapital; inkl. Agio)                                                                                          |
| Fremdkapital                             | 44,7 %        |                                                                                                                                                                                          |
| Substanz                                 | 83,8 %        |                                                                                                                                                                                          |
| Objekt-/Erwerbs-Nebenkosten <sup>2</sup> | 9,3 %         |                                                                                                                                                                                          |
| Finanzierungskosten                      | 0,4 %         |                                                                                                                                                                                          |
| Initialkosten inkl. Agio                 | 6,5 %         |                                                                                                                                                                                          |
| Initialkosten zu Eigenkapital            | 11,8 %        | Jeweils inkl. Agio; ohne Ankaufsvergütungen                                                                                                                                              |
| KVG-Vergütung p.a.                       | bis zu 0,61 % | Inkl. Ebene Zielfonds, bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr. Zzgl. bestimmte Dritt-/Sachkosten                                               |
| Komplementärin p.a.                      | bis zu 0,06 % |                                                                                                                                                                                          |
| Verwahrstelle p.a.                       | 0,12 %        |                                                                                                                                                                                          |
| Immobilienverwaltung etc. p.a.           | 0,6 %         |                                                                                                                                                                                          |
| Treuhänderin p.a.                        | bis zu 0,15 % | Prognostizierte Auszahlungen/Rückflüsse bezogen auf die Einlage ohne Agio; nach Steuern; Basis: Cash-Flow-Planung (Prognose) in der Kurzbroschüre/Produktinformation (Marketing-Anzeige) |
| Anfangsauszahlung p.a.                   | 4,0 %         |                                                                                                                                                                                          |
| Gesamtrückfluss <sup>3</sup>             | 130,0 %       |                                                                                                                                                                                          |
| Vermögenszuwachs <sup>4</sup>            | 25,0 %        |                                                                                                                                                                                          |
| Vermögenszuwachs p.a. <sup>4</sup>       | 3,33 %        |                                                                                                                                                                                          |

<sup>1</sup> Berechnung auf Basis der prognostizierten Werte im Prospekt bzw. der Cash.-Flow-Planung in der Kurzbroschüre/Produktinformation (Marketing-Anzeige)

<sup>2</sup> Inkl. Ankaufsvergütungen an Habona Invest Asset Management und Hansainvest

<sup>3</sup> 2026 anteilig berücksichtigt

<sup>4</sup> Angenommener Beteiligungsdauer: 7,5 Jahre ab Juli 2026

KONZEPTION<sup>1</sup>

|                                      |                               | Anmerkung                                                                                       |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gesetzlicher Rahmen                  | KAGB                          | Geschlossener Publikums-AIF                                                                     |
| Rechtsform                           | Investment-KG                 |                                                                                                 |
| Art der Beteiligung                  | Treugeber/<br>Kommanditist    |                                                                                                 |
| Hafteinlage                          | 5 %                           |                                                                                                 |
| Realisierungsgrad                    | Blind Pool                    |                                                                                                 |
| Risikomischung                       | Ja                            | Geplant                                                                                         |
| Platzierungsgarantie                 | Nein                          | Fondskosten im Wesentlichen prozentual                                                          |
| Realisierungsschwelle                | Nein                          |                                                                                                 |
| Konkrete Prospektprognose            | Ja                            | In der Kurzbroschüre/Produktinformation (Marketing-Anzeige)                                     |
| Sensitivitätsanalyse                 | Ja                            |                                                                                                 |
| Status Treuhänder                    | Unabhängig                    |                                                                                                 |
| Abstimmung Treuhänder ohne Weisung   | nach pflichtgemäßem Ermessen  |                                                                                                 |
| Beirat vorgesehen                    | Nein                          |                                                                                                 |
| Regelmäßige Präsenzversammlungen     | Nicht zwingend                | Schriftliche Beschlussfassungen möglich                                                         |
| Quorum für a.o. Versammlung          | 10 %                          | Auch auf Verlangen der KVG                                                                      |
| Spezielle Übertragungsbeschränkungen | Nein                          | Fungibilität geschlossener AIF grundsätzlich eingeschränkt                                      |
| Erfolgsbeteiligung KVG               | Ja                            | Nach Rückzahlung der Einlage und Verzinsung von 4,0 % p.a. 40 % der weiteren Überschüsse an KVG |
| Steuerliches Konzept                 | Einkünfte aus Kapitalvermögen |                                                                                                 |

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

## ECKDATEN

|                                       |                                                                                                                        |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fondsgesellschaft/AIF</b>          | Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 09 GmbH & Co. geschlossene Investment KG                                |
| <b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b> | Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH                                                                               |
| <b>Emissionshaus</b>                  | Habona Invest GmbH                                                                                                     |
| <b>Komplementärin</b>                 | Habona Management 09 GmbH                                                                                              |
| <b>Geschäftsführ. Kommanditistin</b>  | HI Finance 1 Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH                                                                    |
| <b>Asset Manager</b>                  | Habona Invest Asset Management GmbH                                                                                    |
| <b>Eigenkapitalvermittlung</b>        | Habona Invest Service GmbH                                                                                             |
| <b>Treuhänder</b>                     | ProRatio Steuerberatung und Treuhand GmbH                                                                              |
| <b>Verwahrstelle</b>                  | Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG                                                                                    |
| <b>Prospektdatum</b>                  | 14. Oktober 2025                                                                                                       |
| <b>Investitionsvorhaben</b>           | Erwerb, Vermietung und späterer Verkauf von deutschen Nahversorgungsimmobilien (mittelbar über Zielfonds) <sup>1</sup> |
| <b>Branche</b>                        | Immobilien Deutschland                                                                                                 |
| <b>Segment</b>                        | Einzelhandel                                                                                                           |
| <b>Laufzeit</b>                       | Sechs Jahre ab Fondsschließung (plus Liquidationsphase), bis drei Jahre Verlängerung möglich                           |
| <b>Eigenkapital<sup>2</sup></b>       | 52.550.000 Euro plus Agio                                                                                              |
| <b>Gesamtaufwand<sup>2</sup></b>      | 95.000.000 Euro inkl. Agio                                                                                             |
| <b>Mindestbeteiligung</b>             | 10.000 Euro                                                                                                            |
| <b>Agio</b>                           | 5 %                                                                                                                    |

<sup>1</sup> Verkürzt, vollständige Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen siehe Anlagebedingungen

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

## EMISSIONSHAUS

### Habona Invest GmbH

Westhafenplatz 6-8  
60327 Frankfurt am Main

Telefon: 069 / 66 77 94 - 0  
E-Mail: [info@habona.de](mailto:info@habona.de)  
Internet: [www.habona.de](http://www.habona.de)

## KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

### HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH

Kapstadtring 8  
22297 Hamburg

Telefon: 040 / 300 57 0  
E-Mail: [info@hansainvest.de](mailto:info@hansainvest.de)  
Internet: [www.hansainvest.de](http://www.hansainvest.de)

## G.U.B.-BEWERTUNGSSKALA

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

## WICHTIGE HINWEISE/DISCLAIMER

### Verantwortung

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

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

### Bewertungsgrundlagen und Methoden

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

### Weitere Angaben

- Diese G.U.B.-Analyse basiert ausschließlich auf den folgenden wesentlichen Informationsquellen sowie allgemeinen, öffentlich zugänglichen Marktinformationen, die den mit der Erstellung der Analyse betrauten Personen zum Analysezeitpunkt vorlagen, darunter Tatsachen: darunter Tatsachen: Verkaufsprospekt (14. Oktober 2025), Basisinformationsblatt (14. Oktober 2025), Kurzbroschüre/Produktinformation (Marketing-Anzeige, Stand: Oktober 2025), Antworten auf Fragen von G.U.B. Analyse, darunter Werturteile Dritter: Keine.
- Dem Emittenten/Anbieter wurde der Entwurf der G.U.B.-Analyse (ohne Punktwerte und G.U.B.-Urteil) vor ihrer Veröffentlichung zur Stellungnahme übermittelt. Änderungen nach der Stellungnahme erfolgen mit Ausnahme von etwaigen Änderungen rein redaktioneller Art nur aufgrund von bewertungsrelevanten Tatsachen, die der G.U.B. zusätzlich zur Verfügung gestellt werden. Entwürfe der G.U.B.-Analyse, die bereits Punktwerte und ein G.U.B.-Urteil enthielten, wurden dem Emittenten, dem Anbieter oder Dritten vor dessen Veröffentlichung nicht zugänglich gemacht.
- Geschlossene alternative Investmentsfonds (AIF) sind grundsätzlich langfristige Kapitalanlagen und setzen einen entsprechend langfristigen geplanten Anlagezeitraum voraus. Ein verlässlicher Zweitmarkt für die Fondsanteile besteht nicht, so dass ein Verkauf des Anteils unter Umständen nicht oder nur mit erheblichen Abschlägen möglich ist. Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Fonds, der Gegenstand dieser G.U.B.-Analyse ist, ist grundsätzlich nicht möglich.
- Geschlossene AIF bergen für Anleger grundsätzlich das Risiko eines Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschä-

## DIE G.U.B.-NORMALGEWICHTUNG

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

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

den über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse sowie ein Einlagensicherungsfonds existieren nicht. Die Darstellung der Risiken dieses Fonds enthält der Verkaufsprospekt ab Seite 34.

- **Diese G.U.B.-Analyse gibt den Stand vom 28. Februar 2026 wieder. Das Datum der ersten Veröffentlichung ist der 5. März 2026. G.U.B.-Analysen enthalten grundsätzlich keine Kurse von Finanzinstrumenten, im Einzelfall sind entsprechende Angaben im Analysetext enthalten. Aktualisierungen dieser G.U.B.-Analyse nach der ersten Veröffentlichung sind nicht vorgesehen. In den vergangenen zwölf Monaten vor der Veröffentlichung dieser G.U.B.-Analyse wurden keine G.U.B.-Analysen erstellt, die sich auf die selben Finanzinstrumente oder den selben Emittenten beziehen.**

### Interessen und Interessenkonflikte

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

### Haftungsausschluss

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

### Urheberrecht

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