

Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

Mit Immobilien in Grundbedürfnisse investieren

Fondsupdate, Stand 31.03.2025



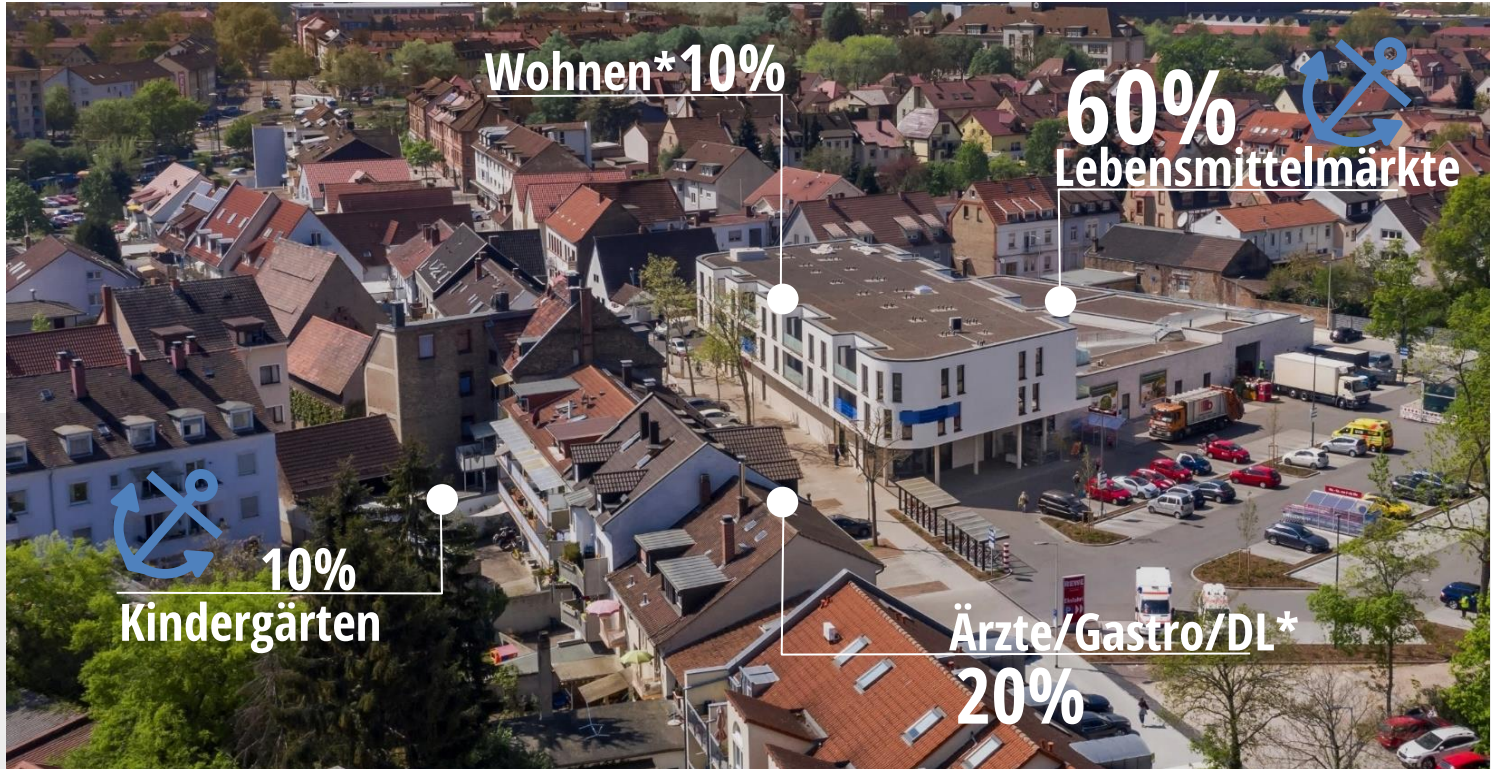
Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF sowie das Basisinformationsblatt bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

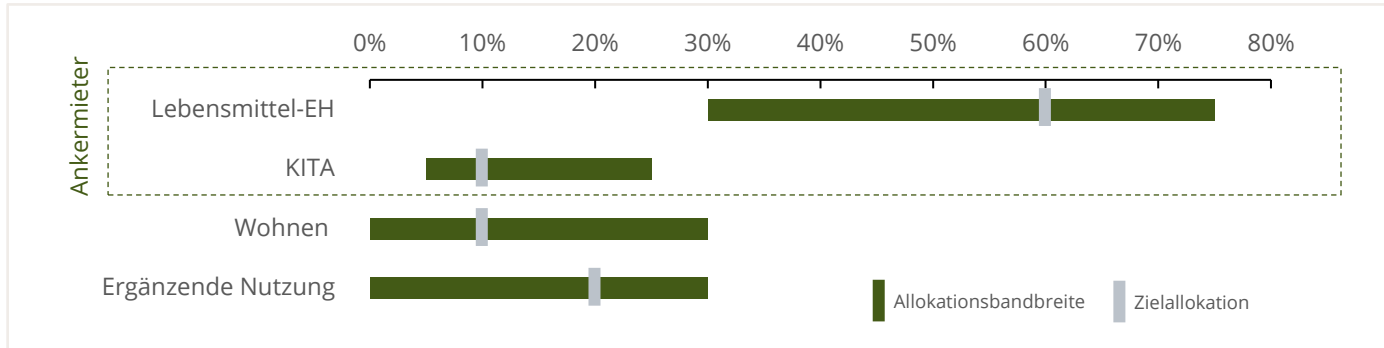
1. Fondskonzept



Zielallokation



Strategische Zielallokation



Investmentfokus

- Nahversorgungszentren
- Stadtteil- und Quartierszentren
- Lebensmittelmärkte
- Kindertagesstätten
- Wohnen, Ärzte, Gastronomie und non-food als Nebennutzungen¹



¹ innerhalb von Nahversorgungsimmobiliën, nicht als Einzelinvestment

Alles auf einen Blick

Die Rahmendaten



Rahmendaten

WKN/ISIN	A2H9B0 / DE000A2H9B00
Fondsstruktur	Offener Immobilien Publikumsfonds nach KAGB
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt a.M.
Asset Manager	Habona Invest Asset Management GmbH, Frankfurt a.M.
Fondswährung	EUR
Auflagedatum	11. Oktober 2019
Geschäftsjahr	01.04.-31.03.
Ertragsverwendung	Jährliche Ausschüttung Ende August
Anteilsgabe / -rücknahme und Mindesthaltedauer	börsentäglich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten und einer Mindesthaltedauer von 24 Monaten (gem. gesetzlicher Regelung nach KAGB)
Nachhaltigkeit	Offenlegung nach Art. 8 Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung / SFDR) ¹

Wesentliche Kosten und Gebühren²

Verwaltungsvergütung	derzeit 0,80% p.a. des NAV ³ bis zu 1,20% p.a. des NAV ³
Vertriebsvergütung	bis zu 0,50% p.a. des NAV ³
Verwahrstellenvergütung	bis zu 0,04% p.a. des NAV ³
Laufende Kosten	1,56% p.a. ⁴
Bau- / Kauf- / und Verkaufsvergütung	bis zu 2,0% des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten
Erstausgabepreis	EUR 50 pro Anteil (zzgl. Ausgabeaufschlag)
Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag	bis zu 5,5% vom Anteilwert / keiner
Erfolgsabhängige Vergütung	ab 4,5% p.a. (BVI-Rendite): max. 20% des Betrages, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode ("AP") den Höchststand des Anteilwertes am Ende der 5 (bzw. bis Vollendung der ersten 5 AP aller) vorangegangenen AP übersteigt; max. 2% des NAV ³ in der AP

Hinweis: ¹ Der Fonds fördert ökologische und soziale Merkmale und legt somit Informationen nach Art. 8 SFDR offen. Ebenso berücksichtigt der Fonds die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) gemäß Art. 7 SFDR. | ² Für eine detaillierte Auflistung der Kosten und Gebühren siehe Verkaufsprospekt, Abschnitt "Kosten" | ³ Durchschnittlicher Nettoinventarwert (NAV) | ⁴ Die "laufenden Kosten" umfassen sämtliche im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten und erfolgsabhängige Vergütung) im Verhältnis zum durchschnittlichen NAV | ⁵ Das Rating für Alternative Investments wurde am 04.06.2024 von der Scope Analysis GmbH, Berlin, (www.scopeanalysis.com) erstellt. Es handelt sich um Meinungsäußerungen und kein Rating im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen (in der jeweils geltenden Fassung). Das Rating stellt keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Anteilen dar



Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

2. Fondskennziffern

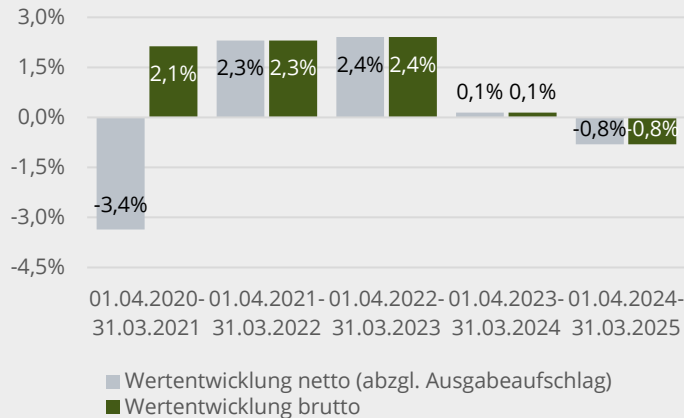


12-Monatsvergleich

Fondskennziffern

Historische Wertentwicklung¹

Hinweis: Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen



Kennzahlen im Vergleich

		31.03.2024	31.03.2025
Fondvermögen	Netto, EUR Mio.	141,6	119,6
Fondsvermögen	Brutto, EUR Mio.	173,1	152,3
Anzahl der Immobilien		15	14
Verkehrswerte	EUR Mio.	141,7	132,0
Liquidität	EUR Mio.	19,2	9,6
	In % ²	13,5	8,0
Kreditvolumen gemäß § 254 KAGB	EUR Mio.	28,6	29,8
	In % ³	20,2	22,6
Rücknahmepreis	EUR / Anteil	52,27	50,96

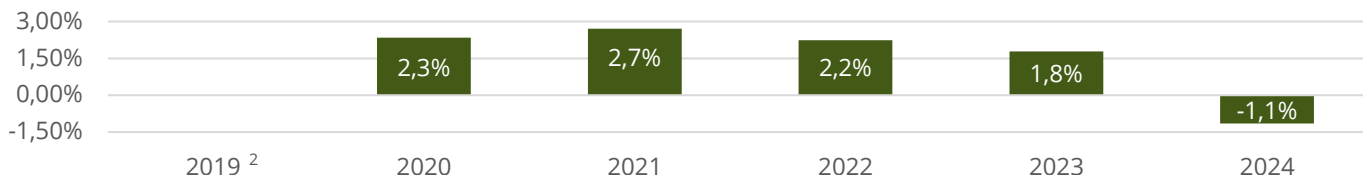
Hinweis:¹ Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilwerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Bei der Brutto-Wertentwicklung wird der Ausgabeaufschlag nicht berücksichtigt; dieser verringert die Ertragschancen des Anlegers. Modellrechnung: Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5,5% Ausgabeaufschlag, der beim Kauf anfällt und im 1. Jahr abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der im Einzelfall geringer ausfallen kann. Zusätzlich können Depotgebühren für die Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können. Weitere Informationen zur BVI-Methode finden Sie im Verkaufsprospekt unter "Wertentwicklung" und unter www.bvi.de. Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Der Anteilwert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen | ² Des Nettofondsvermögens | ³ Des Immobilienvermögens



Fondskennziffern

Historische Wertentwicklung¹

Hinweis: Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen



		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Fondsvermögen	netto, EUR Mio.	66,6	117,5	141,6	143,3	123,0
Anzahl der Immobilien		5	10	14	15	14
Ausschüttungen³	EUR / Anteil	--	0,60	0,61	0,70	0,90
Rücknahmepreis	EUR / Anteil	51,17	51,95	52,50	52,73	51,23

Hinweis:¹ Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilwerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Bei der Brutto-Wertentwicklung wird der Ausgabeaufschlag nicht berücksichtigt; dieser verringert die Ertragschancen des Anlegers. Zusätzlich können Depotgebühren für die Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können. Weitere Informationen zur BVI-Methode finden Sie im Verkaufsprospekt unter "Wertentwicklung" und unter www.bvi.de. Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Der Anteilwert kann erheblichen Wertschwankungen unterliegen. | ² Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland wurde am 11.10.2019 aufgelegt. | ³ Die Ausschüttung erfolgt jährlich per Ende August



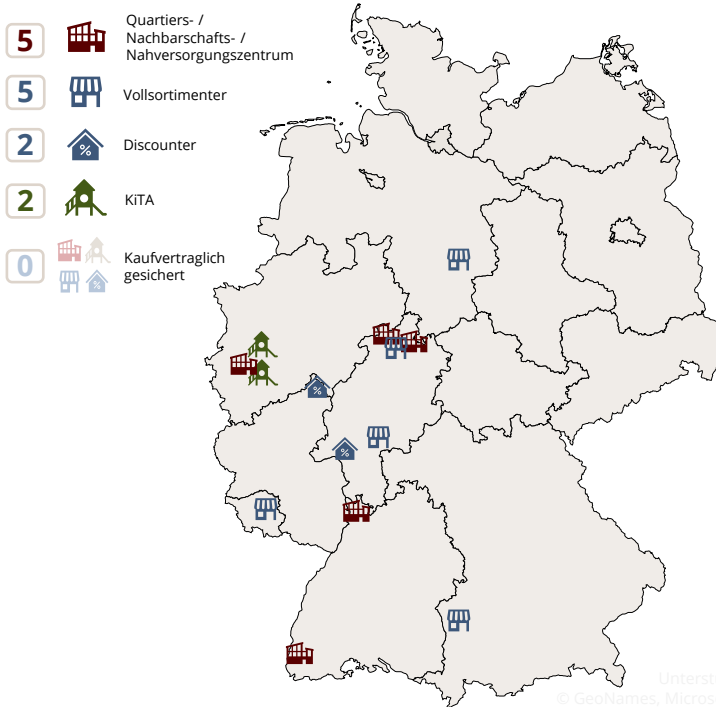
Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

3. Immobilienportfolio



Stand 31.03.2025

Portfolioübersicht



Unterstützt von
© GeoNames, Microsoft, Tom



Habona Fondsobjekt | Wiesbaden



Habona Fondsobjekt | Köln



Habona Fondsobjekt | Mundersbach



Habona Fondsobjekt | Kassel



Habona Fondsobjekt | Söhlde



Habona Fondsobjekt | Edermünde



Stand 31.03.2025

Portfolioübersicht

Das Immobilienportfolio in Zahlen

Anzahl Immobilien	14
Immobilienvermögen	EUR 132 Mio.
Immobilieninvestitionsquote ¹	110,4%
Fremdkapitalquote ²	22,6%
Vermietbare Fläche	48.205 m ²
Vermietungsquote	98,0%
Gewichtete Ø Restmietvertragslaufzeit Gewerbemieter (WALT)	11,0 Jahre



Habona Fondsobjekt | Mannheim-Käfertal

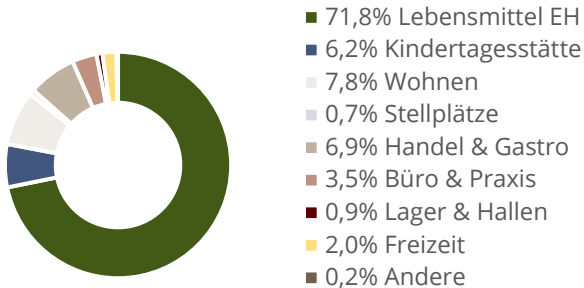


Hinweis: ¹ Immobilienvermögen/Nettofondsvermögen | ² Bezogen auf das Immobilienvermögen

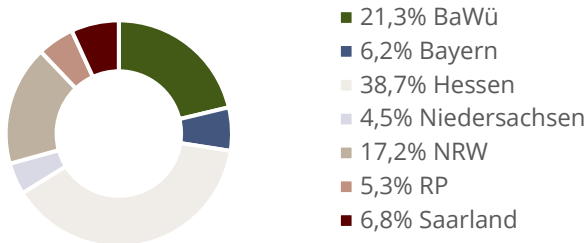


Überblick Portfoliostruktur

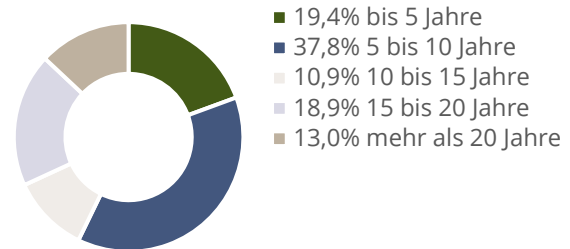
Nutzungsarten¹



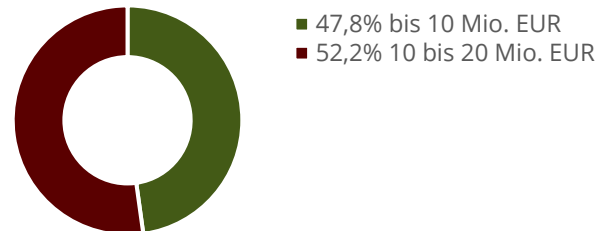
Geographische Verteilung²



Wirtschaftliche Altersstruktur^{2,3}



Größenklassen der Immobilien²



3. Immobilienportfolio

Nachbarschaftszentrum, Kassel

Objekttyp	Mixed Use
Mieter	EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH, Wohnen, Student Housing, Büro
Baujahr	1923-2020
Grundstücksgröße	5.541 m²
Stellplätze	70
Mietfläche	4.559 m²

Vorstellung: Marktshopping Edeka Wenzel, Kassel



Kita „Heidewitzka“, Köln (NRW)

3. Immobilienportfolio

Kita "Heidewitzka", Köln

Objekttyp	Kindertagesstätte
Betreiber	MAHALE
Anzahl Gruppen	6
Fertigstellung	2018
Grundstücksgröße	2.416 m ²
Mietfläche	1.113 m ²



3. Immobilienportfolio

REWE, Edermünde

Objekttyp	Vollsortimenter
Mieter	REWE Markt GmbH
Baujahr	2021
Grundstücksgröße	6.246 m ²
Stellplätze	120
Mietfläche	2.200 m ²



EDEKA Lebensmittelvollversorger, Söhlde (Niedersachsen)

3. Immobilienportfolio

Edeka, Söhlde-Hoheneggelsen

Objekttyp	Vollsortimenter
Mieter	EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Baujahr	2022
Grundstücksgröße	9.124 m ²
Stellplätze	110
Mietfläche	2.129 m ²



3. Immobilienportfolio

Nahversorgungszentrum, Mannheim

Objekttyp	Mixed Use
Mieter	Rewe Markt GmbH + 28 WE*
Baujahr	2019
Grundstücksgröße	5.573 m ²
Stellplätze	132, davon 57 Tiefgarage
Mietfläche	3.821 m ²

* 28 Wohneinheiten, davon 24 x 2-Zimmer Apartments



Eröffnung REWE-Markt
Nov. 2019



1



3. Immobilienportfolio

REWE, Bruchköbel

Objekttyp	Vollsortimenter
Mieter	REWE Markt GmbH
Baujahr	2021
Grundstücksgröße	4.701 m ²
Stellplätze	230
Mietfläche	2.867 m ²



**Vorstellung: REWE-Markt
im neuen Stadtzentrum
Bruchköbel**



3. Immobilienportfolio

Lidl, Mudersbach

Objekttyp	Lebensmitteldiscounter
Mieter	Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Baujahr	2019
Grundstücksgröße	6.971 m ²
Stellplätze	92
davon mit E-Ladefunktion	3
Mietfläche	2.103 m ²



3. Immobilienportfolio

LindenKarree, Bedburg

Objekttyp	Nahversorgungszentrum
Mieter	Edeka, Kita, Altenpflege, K+K Schuhe, Physiotherapie, Arztpraxis + weitere
Baujahr	1982 (vollumfängliche Sanierung 2020/21)
Grundstücksgröße	5.455 m ²
Stellplätze	123
Mietfläche	7.535 m ²



3. Immobilienportfolio

Aldi, Wiesbaden

Objektyp	Lebensmitteldiscounter
Mieter	Aldi GmbH & Co.KG
Baujahr	2019
Grundstücksgröße	6.853 m²
Stellplätze	103
davon mit E-Ladefunktion	2
Mietfläche	1.900 m²



Der Markt aus der Vogelperspektive



Kita „Auf der Bleiche“, Wuppertal-Heckinghausen (NRW)

3. Immobilienportfolio

Kita "Auf der Bleiche", Wuppertal

Objekttyp	Kindertagesstätte
Mieter	ISS Mehrsprachige Kita gGmbH
Baujahr	2022
Grundstücksgröße	1.444 m²
Stellplätze	4
Mietfläche	744 m²



Beitrag zur Eröffnung
September 2022



1



Hinweis: ¹ Der QR-Code enthält einen Link zu einem auf www.wuppertaler-rundschau.de zum Abruf bereitgestellten Artikel, für dessen Inhalte der dort genannte Diensteanbieter allein verantwortlich ist, und auf den unsere Datenschutzerklärung keine Anwendung findet. Wir machen uns die Inhalte dieses Artikels nicht zu eigen

3. Immobilienportfolio

E-Center Wellesweiler, Neunkirchen

Objektyp	Vollsortimenter
Mieter	EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG
Baujahr	1972/2018
Grundstücksgröße	19.362 m ²
Stellplätze	278
Mietfläche	5.686 m ²



3. Immobilienportfolio



Vollsortimenter



Discounter



KiTA



Quartiers- /
Nachbarschafts- /
Nahversorgungszentrum

Nutzungsart

Mieter

**Baujahr/
Modernisierung**

Grundstück

Mietfläche

Stellplätze

Krumbach
(Bayern)



Edeka

1999

10.667 m²

3.650 m²

200

Müllheim
(BaWü)



Rewe, Fitness Pur
(Fitness+Physio)

1975/2019-2021

2.708 m²

3.288 m²

51

Bad Arolsen
(Hessen)



Rewe, dm, Fressnapf, Action,
Takko, JYSK,
10 Wohneinheiten

1986-2017

17.617 m²

6.571 m²

200



Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

4. Chancen/Risiken



Chancen und Risiken¹

Chancen

- Komfort – kein eigener Aufwand für die Verwaltung von Immobilien
- Risikostreuung – durch angestrebte Diversifikation auf Standorte und Nutzungsarten mit Schwerpunkt Nahversorgungsimmobilien
- Professionalität – durch kompetentes Immobilienmanagement mit Fachexpertise
- Wertsicherung – durch überwiegende Indexierung der Mietverträge
- Rentabilität – langfristige Mietverträge und 60% steuerfreier Anteil an der Ausschüttung²
- Flexibilität und Liquidität – im Rahmen der gesetzlichen Rücknahmeregelung für Anteile³

Risiken

- Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken. Durch die langfristige Investition in Immobilien besteht die Möglichkeit, dass sie nur mit erheblichen Abschlägen oder auch vorübergehend gar nicht veräußert werden können.
- Die Fondsrendite ist von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig, insbesondere von der Konjunktur, der Entwicklung der Immobilienmärkte und der Änderung von Zinssätzen.
- Die aus vermieteten Fondsimmobilien erwarteten Erträge können teilweise oder ganz ausbleiben.
- Der Fonds investiert insbesondere in Immobilien und mithin in illiquide Vermögensgegenstände. Es kann unter Umständen schwierig sein, diese zu veräußern, so dass mitunter Anteilsrücknahmen nur verzögert erfolgen können oder die Rücknahme von Fondsanteilen ausgesetzt wird.

Hinweis: ¹ Eine detaillierte Auflistung der Risiken enthalten der Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte veröffentlichte Jahres- bzw. Halbjahresbericht. Diese sind in deutscher Sprache in elektronischer Form über die Website der Kapitalverwaltungsgesellschaft www.intreal.com oder über www.habona-nahversorgungsfonds.de erhältlich und können bei der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg kostenlos auch in Papierform angefordert werden. | ² für in Deutschland steuerpflichtige Anleger | ³ Anteilscheinrückgaben sind nach einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten möglich. Der Rückgabewunsch muss zwölf Monate vor dem gewünschten Rückgabetermin (Rückgabefrist) erteilt werden



Kontaktdaten / Disclaimer / Risikohinweise

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

E-Mail: info@habona.de
Telefon: +49 69 4500158-0

Unseren Fonds mit weiterführenden
Informationen, Verkaufsprospekt und
Basisinformationsblatt finden Sie online
unter

www.habona-nahversorgungsfonds.de



Das Immobilien-Sondervermögen wird durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland (Anschrift: Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg) verwaltet. Unternehmen der Habona Gruppe beraten hinsichtlich der Investitionsstrategie, begleiten den An- und Verkauf der Immobilien und übernehmen das Property und Asset Management. Dieses Dokument ist eine Marketing-Anzeige, die sich an mögliche Vertriebspartner und Kunden richtet und lediglich der Vorabinformation zu Marketingzwecken dient. Datenquelle ist Habona, soweit keine andere Quelle angegeben wurde. Grundlage für den künftigen Erwerb von Anteilen sind der Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte veröffentlichte Jahres- bzw. Halbjahresbericht. Diese sind in deutscher Sprache in elektronischer Form über die Website der Kapitalverwaltungsgesellschaft www.intreal.com erhältlich und können bei der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg kostenlos auch in Papierform angefordert werden. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter <https://www.intreal.com/wp-content/uploads/2021/07/Zusammenfassung-der-Anlegerrechte.pdf> verfügbar. Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte des Fonds werden unter <https://www.intreal.com/wp-content/uploads/fonds-aktuell/habona-nahversorgungsfonds-deutschland/environmental-social-governance-esg/nachhaltigkeitsbezogene-offenlegung-gemaess-artikel-10-der-verordnung-eu-2019-2088-offenlegungsverordnung.pdf> bereitgestellt. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten nicht nur die nachhaltigkeitsrelevanten, sondern alle Eigenschaften oder Ziele des Fonds berücksichtigt werden. Mit der Anlage sind Risiken verbunden, die im Basisinformationsblatt und im Verkaufsprospekt näher erläutert werden. Es bestehen insbesondere folgende Risiken: Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen und Liquiditätsrisiken; Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit, Mindesthaltfrist und Rückgabefrist; Immobilienrisiken/Preisänderungsrisiko; Risiken aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften; Risiken aus fremdfinanzierten Immobilien; Rechts- und Steueränderungsrisiken. Der Nettoinventarwert von Investmentfonds unterliegt in unterschiedlichem Maße Schwankungen und es gibt keine Garantie dafür, dass die Anlageziele erreicht werden. Es ist möglich, dass Anleger nicht den gesamten ursprünglich investierten Anlagebetrag zurückerhalten. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

