

Anlagestrategie

Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland ist ein Immobilien-Sondervermögen nach deutschem Investmentrecht (KAGB). Der Fonds investiert bundesweit in Nahversorgungsimmobilien/-zentren, die sich durch das Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem Lebensmittel, aber auch Dienstleistungen auszeichnen. Neben dem Lebensmittel-einzelhandel und Kindertagesstätten gehören auch Nahversorgungsimmobilien mit Koppelnutzungen zum Investitionsspektrum des Fonds.

Fondsdaten

WKN / ISIN	A2H9B0 / DE000A2H9B00
Fondsdomizil	Deutschland
Kapitalverwaltungs-gesellschaft	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH, Hamburg
Verwahrstelle	Hauk & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt/Main
Asset Manager	Habona Invest GmbH, Frankfurt/Main
Fondswährung	EUR
Geschäftsjahr	01.04. – 31.03.
Auflagedatum	11. Oktober 2019
Erstausgabepreis	50 EUR/Anteil zzgl. 5,5% Ausgabeaufschlag
Mindesthalte- / Rückgabefrist	24 Monate / 12 Monate (gem. KAGB)
Ertragsverwendung	ausschüttend
Letzte Ausschüttung	n/a
Steuerfreier Ertrags-anteil²	60% Teilfreistellung gem. § 20 (3) Nr. 1 InvStG
Sparplanfähig¹	ab 50 Euro

¹ von der depotführenden Stelle abhängig; ² für in Deutschland steuerpflichtige Anleger

Wertentwicklung seit Auflage

Die Darstellung erfolgt erstmals nach 12 Monaten

Zahlen und Fakten (Stand 30.09.2020)

Rücknahmepreis	EUR 51,02
Ausgabepreis	EUR 53,83
Fondsvolumen	EUR 52,0 Mio.
Immobilieninvestitionsquote³	77,7%
Fremdkapitalquote⁴	27,0%
Liquiditätsquote³	36,4%

³ Anteil am Nettofondsvermögen

⁴ Anteil am Gesamtimmobilienvermögen

Wesentliche Kosten und Gebühren⁵

Ausgabeaufschlag	bis zu 5,5 % vom Anteilwert
Rücknahmeabschlag	Keiner
Verwaltungsvergütung p.a. Standardvergütung Reduzierung bis	bis zu 1,20% ⁶ 0,80% ⁶ 31.12.2020: 0,60% ⁶
Verwahrstellenvergütung	bis zu 0,04% p.a.
Bau-, Ankauf- und Verkaufsvergütung	bis zu 2,0% des Kauf-/Verkaufspreises
Laufende Kosten	1,32% ⁷

⁵ Für eine detaillierte Auflistung der Kosten und Gebühren siehe Verkaufsprospekt S. 67 ff. Vergütungen, Aufwendungen und Transaktionskosten

⁶ Des durchschnittlichen Nettoinventarwerts (NAV)

⁷ Angefallen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019/2020

Vermögensaufstellung (Stand 30.09.2020)

Immobilienvermögen	EUR 40,4 Mio.
Bankguthaben/Liquidität	EUR 18,9 Mio.
Sonstiges Vermögen	EUR 4,5 Mio.
Fremdkapital	EUR 10,9 Mio.
Sonstige Verbindlichkeiten	EUR 0,9 Mio.
Nettofondsvermögen	EUR 52,0 Mio.

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.

Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

1

Bericht des Fondsmanagements

Mit dem 30. September 2020 endete für den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland das erste Geschäftshalbjahr der aktuellen Berichtsperiode 2020/21 mit einem Anteilswert von EUR 51,02. In den zurückliegenden sechs Monaten flossen dem Fonds Nettomittel in Höhe von EUR 14,9 Mio. zu, davon EUR 2,8 Mio. im Monat September. Das Fondsvolumen beträgt im September erstmals mehr als EUR 50 Mio.

Zum Stichtag umfasst das Fondsportfolio vier Nahversorgungsimmobilien aus den Nutzungsarten Lebensmitteleinzelhandel, Wohnen sowie Kindertagesstätten. Mit Vollendung der Bautätigkeit erwarten wir in den kommenden Wochen den Übergang der fünften Fondsimmoblie, eines Edeka-Vollsortimenters in Osterhofen, Niederbayern. Um künftige Mittelzuflüsse zeitnah allokalieren zu können, haben wir darüber hinaus mit der Objektprüfung eines Nahversorgungszentrums in Hessen begonnen.

Portfolioübersicht (Stand 30.09.2020)

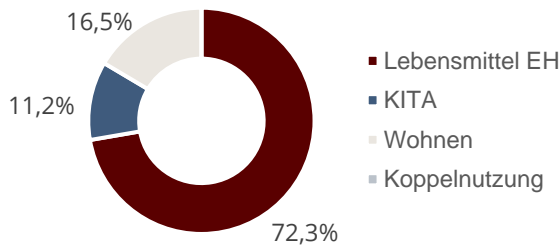
Anzahl der Fondsobjekte	4
Vermietbare Fläche	14.198 m ²
WALT (Gewerbe)	13,48 Jahre
Vermietungsquote	100%

Größte Immobilien

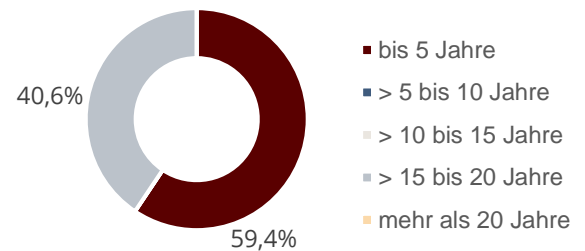
Stadtteilzentrum Mannheim-Käfertal
EDEKA Center, Neunkirchen
EDEKA, Krumbach
Kita „Heidewitzka“, Köln

Immobilienportfolio (Stand 30.09.2020; auf Basis der Verkehrswerte/Kaufpreise sofern nicht anders angegeben)

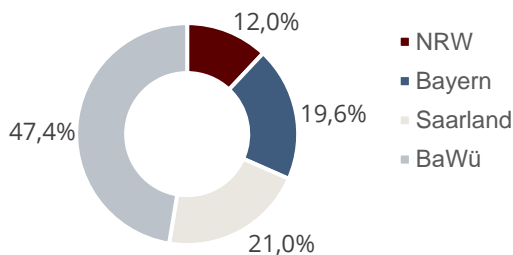
Nutzungsarten (auf Basis der Jahresmieterträge)



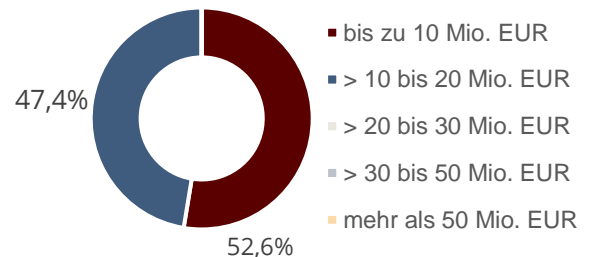
Wirtschaftliche Altersstruktur



Geographische Verteilung



Größenklassen der Immobilien



Empfohlener Anlagehorizont in Jahren



Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland richtet

sich an Anleger, die ein einfach zugängliches Anlageprodukt mit dem Schwerpunkt deutsche Nahversorgungsimmobilien suchen. Erfahrungen mit indirekten Immobilienanlagen und dem Erwerb von Investmentfondsanteilen sind von Vorteil, jedoch nicht erforderlich. Der Anlagehorizont sollte bei mindestens 5 Jahren liegen.

Gesamtrisikoindikator (SRI)



Dieser Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 5 Jahre lang halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig auflösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise

entwickeln oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht in der Lage ist, Sie auszubezahlen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 2 eingestuft, wobei 2 einer niedrigen Risikoklasse entspricht.

Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als niedrig eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es äußerst unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

Wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft Ihnen nicht das zahlen kann, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

Kontaktdaten

Habona Invest Service GmbH
Westhafenplatz 6-8 E-Mail: info@habona.de
60327 Frankfurt am Main Telefon: +49 69 4500158-0

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

www.habona-nahversorgungsfonds.de



Dieses Dokument richtet sich an mögliche Vertriebspartner und Kunden und dient lediglich der Vorabinformation zu Werbezwecken. Datenquelle ist Habona, soweit keine andere Quelle angegeben wurde.

Das Immobilien-Sondervermögen wird durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland (Anschrift: Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg) verwaltet. Grundlage für den Erwerb von Anteilen sind der Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft kostenlos auch in Papierform angefordert werden. Unternehmen der Habona Gruppe beraten hinsichtlich der Investitionsstrategie, begleiten den An- und Verkauf der Immobilien und übernehmen das Property und Asset Management.

Mit der Anlage sind Risiken verbunden, die in den wesentlichen Anlegerinformationen und im Verkaufsprospekt näher erläutert werden. Es bestehen insbesondere folgende Risiken: Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen und Liquiditätsrisiken; Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit, Mindesthaltefrist 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.

Stand 09/2020