

FactSheet September 2022 (Stand 31.08.2022)

Habona Nahversorgungsfonds Deutschland



Anlagestrategie

Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland ist ein Immobilien-Sondervermögen nach deutschem Investmentrecht (KAGB). Der Fonds investiert bundesweit in Nahversorgungsimmobiliengrundstücken/-zentren, die sich durch das Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs,

vor allem Lebensmittel, aber auch Dienstleistungen auszeichnen. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel und Kindertagesstätten gehören auch Nahversorgungsimmobiliengrundstücke mit Koppelnutzungen zum Investitionsspektrum des Fonds.

Fondsdaten

WKN / ISIN	A2H9B0 / DE000A2H9B00
Fondsstruktur	Offener Immobilien Publikumsfonds nach KAGB
Kapitalverwaltungsgesellschaft	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.
Anlageuniversum	Deutschland
Ertragsverwendung	Jährliche Ausschüttung Ende August
Mindesthalte- / Rückgabefrist	24 Monate / 12 Monate (gem. KAGB)
Steuerfreier Ertragsanteil ²	60% Teilfreistellung gem. § 20 (3) Nr. 1 InvStG
Sparplanfähig ¹	ab 1 Anteil

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

Wesentliche Kosten und Gebühren³

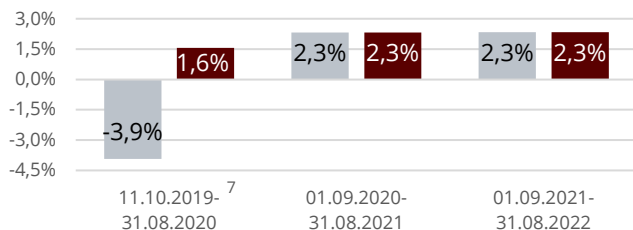
Verwaltungsvergütung	derzeit 0,80% p.a. des NAV ⁴ bis zu 1,20% p.a. des NAV ⁴
Vertriebsvergütung	bis zu 0,50% p.a. des NAV ⁴
Verwahrstellenvergütung	bis zu 0,04% p.a. des NAV ⁴
Laufende Kosten	1,61% p.a. ⁵
Erfolgsabhängige Vergütung	ab 4,5% p.a. (BVI-Rendite): max. 20% des Betrages, um den der Anteilwert 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 ⁴ in der AP
Bau- / Kauf- / und Verkaufsvergütung	bis zu 2,0% des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten
Erstausgabepreis	EUR 50 pro Anteil (zzgl. Ausgabeaufschlag)
Ausgabeaufschlag	bis zu 5,5% vom Anteilwert
Rücknahmeabschlag	Keiner

³ Für eine detaillierte Auflistung der Kosten und Gebühren siehe Verkaufsprospekt, Abschnitt "Kosten"; ⁴ Durchschnittlicher Nettoinventarwert (NAV); ⁵ Die "laufenden Kosten" umfassen sämtliche im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten und erfolgsabhängige Vergütung) im Verhältnis zum durchschnittlichen NAV

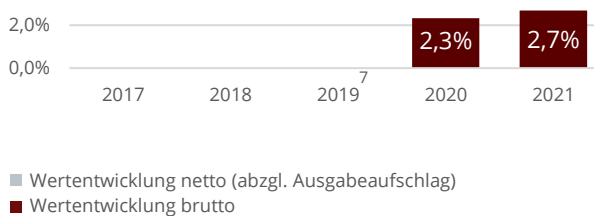
Historische Wertentwicklung⁶

Hinweis: Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen

BVI-Rendite im 12-Monatsvergleich



BVI-Rendite im Kalenderjahresvergleich



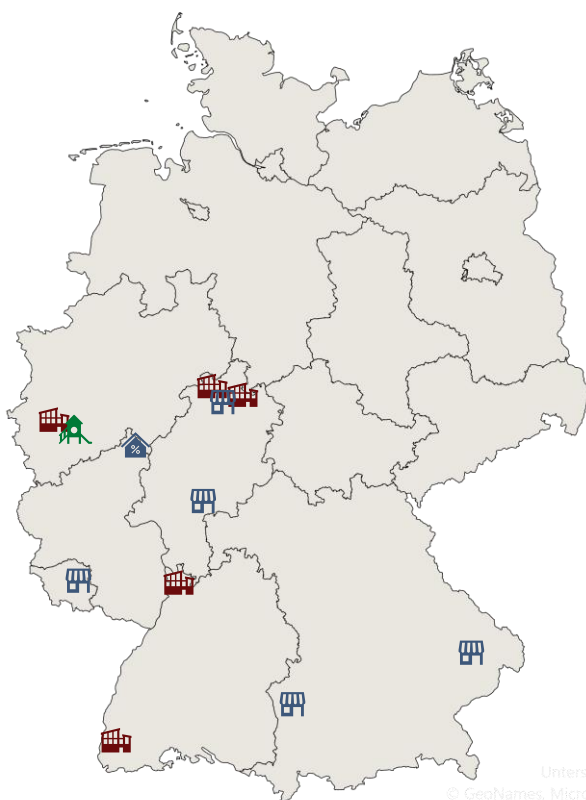
⁶ Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilwerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Bei der Brutto-Wertentwicklung 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 | ⁷ Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland wurde am 11.10.2019 aufgelegt






Bericht des Fondsmanagements

Jüngst erreichte das Fondsmanagement die Zustimmung der Aufsichtsbehörde zur neu entwickelten Nachhaltigkeitsstrategie. Im Zentrum steht die konsequente Reduktion der von den Fondsimmobilien emittierten Treibhausgase entlang des von der EU entwickelten CRREM-Dekarbonisierungspfad zur Begrenzung der globalen Erderwärmung und Erreichung des Zwei-Grad-Ziels. Nachdem die erweiterten Investitionskriterien auf operativer Ebene bereits in den vergangenen Monaten Einzug in die

Ankaufsprüfungen erhielten, wird mit der Anpassung der Vertragsunterlagen nun auch der rechtliche Rahmen geschaffen: **Mit Inkrafttreten der ergänzten Anlagebedingungen zum 27. September 2022 wird der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland als nachhaltiges Investment im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung inkl. MIFID-II-Konformität gelten.** Nähere Informationen finden Sie in der Bekanntmachung zur Änderung der Besonderen Anlagebedingungen zum 27.09.2022 unter www.habona-nahversorgungsfonds.de/downloads.

Fonds und Immobilien (Stand 31.08.2022)



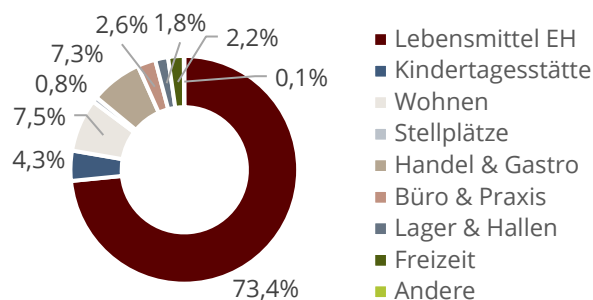
5	 Quartiers- / Nachbarschafts- / Nahversorgungszentrum	1	 Discounter
5	 Vollsortimenter	1	 KiTA
0	 Kaufvertraglich gesichert		

Portfolioübersicht

Anzahl der Fondsobjekte	12
Vermietbare Fläche	45.499 m ²
WALT (Gewerbe) ⁹	11,7 Jahre
Vermietungsquote	97,1%

⁹ Gewichtete Ø Restmietvertragslaufzeit der Gewerbemietler

Nutzungsarten (auf Basis der Jahresnettosollmieten)



Zahlen und Fakten

Rücknahmepreis	EUR 51,95
Ausgabepreis	EUR 54,81
Fondsvolumen	EUR 139,0 Mio.
Immobilieninvestitionsquote ¹⁰	88,3%
Fremdkapitalquote ¹¹	18,3%
Liquiditätsquote ¹⁰	21,2%

¹⁰ Anteil am Nettofondsvermögen

¹¹ Anteil am Gesamtimmobilienvermögen

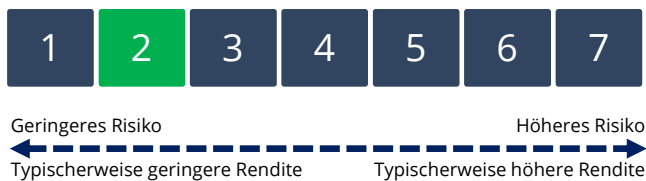
Empfohlener Anlagehorizont in Jahren



Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland richtet sich an Anleger, die ein einfach zugängliches Anlageprodukt mit dem Schwerpunkt deutsche

Nahversorgungsimmobilien suchen. Das Sondervermögen ist nur für Anleger geeignet, die in der Lage sind, die Risiken der Anlage abzuschätzen. Erfahrungen mit indirekten Immobilienanlagen und dem Erwerb von Investmentfondsanteilen sind von Vorteil, jedoch nicht erforderlich. Der Anlagehorizont sollte bei mindestens 5 Jahren liegen.

Risiko- und Ertragsprofil (SRRI)



Dieser Indikator beruht auf simulierten Daten; eine Vorhersage künftiger Entwicklungen ist damit nicht möglich. Die Einstufung des Fonds kann sich künftig ändern und stellt keine Garantie dar. Auch ein Fonds, der in Kategorie 1 eingestuft wird, stellt keine völlig risikolose Anlage dar.

Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland ist in Kategorie 2 eingestuft, weil sein Anteilpreis typischerweise gering schwankt und deshalb sowohl Verlustrisiken als auch Gewinnchancen entsprechend niedrig sein können.

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch

Verlustrisiken bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals. Insbesondere besteht das Risiko einer Aussetzung der Anteilrücknahme, oder der eingeschränkten Verfügbarkeit des Anteils durch Mindesthalte- und Rückgabefristen. Weiterhin gibt es Risiken, die mit der Assetklasse Immobilien verbunden sind.

Eine ausführliche Darstellung der möglichen Risiken enthalten 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 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.

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



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 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 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. 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.