

## DER SPEZIALIST FÜR NAHVERSORGUNGSIMMOBILIEN



### MARKETINGINFORMATION

#### FONDSPROFIL

# HABONA NAHVERSORGUNGSFONDS DEUTSCHLAND

#### FONDSDATEN

WKN / ISIN	A2H9B0 / DE000A2H9B00
Fondsstruktur	Offener Immobilien-Publikumsfonds nach deutschem Investmentrecht (Immobilien-Sondervermögen)
Kapitalverwaltungs-gesellschaft	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt/Main
Asset Manager	Habona Invest GmbH, Frankfurt/Main
Fondswährung	EUR
Geschäftsjahr	01.04. – 31.03.
Auflagedatum	11. Oktober 2019
Mindesthalte-/Kündigungsfrist	24 Monate/12 Monate (gem. KAGB)
Ertragsverwendung	ausschüttend
Ausschüttungstermin	jährlich zum 31. August
Steuerfreier Ertragsanteil	60% Teilfreistellung gem. § 20 (3) Nr. 1 InvStG <sup>1</sup>
Sparplanfähig	abhängig von der depotführenden Stelle
Verwaltungsvergütung p.a. <sup>2</sup>	bis 1,20% des NAV <sup>3</sup> , Standardvergütung 0,80% des NAV <sup>3</sup>

#### WAS IST NAHVERSORGUNG?

Mit der Beschleunigung des Lebens, u.a. durch die Digitalisierung, wird Zeit zu einem noch knapperen Gut. Um Zeit zu sparen, bevorzugen Konsumenten zunehmend Einkaufsorte, die auf kurzem Wege erreichbar sind.

Gewinner dieser Entwicklung sind wohnortnahe Nahversorgungsimmobilien, die der praktischen und schnellen Erledigung des täglichen Bedarfs dienen – weitgehend unabhängig von Krisen und Konjunkturzyklen. In dieser Immobilien-Assetklasse können sich neben dem Lebensmitteleinzelhandel auch weitere Angebote befinden, die ein vielfältiges und nutzungsübergreifendes Standortprofil ausmachen. Erweitert um lokale Service- und Dienstleistungsangebote, Ärzte, Kindergarten oder Drogeriemarkt profitieren Kunden wie Mieter von starken Standortsynergien.

#### DAS MARKTUMFELD



Habona Fondsimmoblie Osterhofen

Corona hat der Nahversorgungsbranche in den Stadtteilzentren und Wohngebieten ein Rekordjahr beschert. Allein der Mehrumsatz, der in den Lebensmittelgeschäften und Drogeriemärkten 2020 zusätzlich getätigt wurde, belief sich auf rund 20 Milliarden Euro, ein Zuwachs von 11 Prozent. Hingegen scheint sich die These, dass die Pandemie die Entwicklung des „kontaktlosen“ Einkaufs in Form von E-Food beschleunigen wird, im Lebensmitteleinzelhandel nicht zu bestätigen. Zum einen ist das Enttäuschungspotenzial der Kunden über begrenzte Liefergebiete, eingeschränkte Auswahl und lange Wartezeiten sehr hoch, andererseits fehlen auch nach 10 Jahren Entwicklungserfahrung Geschäftsmodelle, die in Deutschland Profitabilität versprechen. Der Onlinehandel mit Lebensmitteln bleibt mit einem Anteil von rund 1,3 Prozent am Gesamtumsatz eine Randnotiz. Während sich der Umsatz mit Nonfood-Artikeln, wie Bekleidung und Elektronik, im stationären Einzelhandel stark rückläufig entwickelt, liegt das Realwachstum in den nahversorgungsrelevanten Branchen schon seit mehreren Jahren deutlich über den Einkommenszuwächsen. Ursache sind demografische und technologische Megatrends, die zu weiterhin steigenden Ansprüchen der Verbraucher an gesunde und ethisch einwandfreie Lebensmittel führen. Erhebungen der Unternehmensberatung A.T. Kearney sowie des größten deutschen Konsumforschers GfK lassen schon heute erkennen, dass mit dem Verlangen nach einem gesünderen Lebensstil auch die Bereitschaft einhergeht, für diese Produkte bis zu 50 Prozent mehr zu bezahlen. Die Corona-Pandemie beschleunigt die sich schon länger zeigenden Veränderungen im Konsumverhalten. Ende 2020 erneuerte die GfK ihre Erwartungen an auch künftig überdurchschnittliche Zuwächse. Standorte und Immobilien, die den gestiegenen Ansprüchen der Konsumenten genügen, profitieren von mehr Zufriedenheit, längerer Verweilzeit und höheren Ausgaben seitens der Kunden.

Diese und weitere spannende Einblicke zum Thema Nahversorgung finden Sie auch im aktuellen Habona-Report 2021.



Habona Fondsimmoblie Mannheim

## DER FONDS

Als offener Immobilien-Publikumsfonds nach deutschem Recht bietet der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland Privatanlegern die Möglichkeit, bereits mit kleinen Anlagebeträgen am Wachstum der Assetklasse Nahversorgung zu partizipieren.

## INNOVATIVE ANLAGESTRATEGIE

Der Investitionsschwerpunkt des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland liegt auf in Deutschland gelegenen Nahversorgungsimmobliien, die überwiegend der Deckung von Grundbedürfnissen dienen.

Dies umfasst insbesondere Nutzungskonzepte, die sich durch das Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem Lebensmittel, aber auch von medizinischen, sozialen und persönlichen Dienstleistungen auszeichnen. Sie sind zentral gelegen und auf kurzem Weg innerhalb von wenigen Minuten erreichbar. Neben Lebensmittelmärkten und Kindertagesstätten gehören auch Nahversorgungsimmobliien mit Koppelnutzungen zum Investitionsspektrum des Fonds. Hierzu zählen Nahversorgungs-, Stadtteil- und Quartierszentren, die zusätzlich zum Lebensmittelangebot ein ergänzendes Angebot an Waren sowie Dienstleistungen bereithalten, wie z. B. Ärzte, Gastronomie sowie Immobilien mit Büro- und wohnwirtschaftlicher Nutzung, z. B. Mikroapartments.

Bei der Auswahl der Fondsobjekte stehen deren längerfristige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Fokus.

Anlageziel ist das Erwirtschaften einer langfristig wettbewerbsfähigen Rendite, bestehend aus regelmäßigen, ausschüttungsfähigen Erträgen, insbesondere aus laufenden Mieterträgen und, wenn möglich, ergänzt um einen kontinuierlichen Wertzuwachs der Immobilien.

Habona Fondsimmoblie Mundersbach



### DEFENSIVER, EINZIGARTIGER INVESTMENTANSATZ:

- ✓ Fokussierte, unterscheidbare Anlagestrategie
- ✓ Investment in die Grundbedürfnisse der Bevölkerung
- ✓ Geringe Bedrohung durch Umsatzabflüsse in den Onlinehandel
- ✓ Aktiver Asset-Management-Ansatz

## VORTEILE FÜR DEN ANLEGER

Damit bietet der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland:

- » Komfort – kein eigener Aufwand für die Verwaltung von Immobilien
- » Risikostreuung – durch Diversifikation auf Standorte und Nutzungsarten mit Schwerpunkt Nahversorgungsimmobliien
- » Professionalität – durch kompetentes Immobilienmanagement mit Fachexpertise
- » Wertsicherung – durch überwiegende Indexierung der Mietverträge
- » Rentabilität – langfristige Mietverträge und 60% steuerfreier Anteil an der Ausschüttung<sup>1</sup>
- » Flexibilität und Liquidität – im Rahmen der gesetzlichen Rücknahmeregelung für Anteile<sup>2</sup>
- » Vermögensaufbau – Sparplanfähigkeit ab einem Fondsanteil (in Abhängigkeit von den technischen Möglichkeiten der depotführenden Stellen)

## AUSGEWÄHLTE 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. Der jeweilige Verkaufspreis hängt insbesondere von der Marktentwicklung ab und kann das Anlageergebnis des Fonds auch negativ beeinflussen.
- » Die Fondsrendite ist von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig, insbesondere von der Konjunktur, der Entwicklung der Immobilienmärkte und der Änderung von Zinssätzen.
- » Die aus vermieteten Fondsimmobliien erwarteten Erträge können teilweise oder ganz ausbleiben.
- » Der Spielraum für Mieterhöhungen kann aufgrund von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen oder aus objektspezifischen Gründen stärker eingeschränkt sein als erwartet.
- » Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Rücknahme von Anteilen befristet aussetzen und in Abhängigkeit der Marktentwicklung auch eine Auflösung des Fonds beschließen.

Die o.g. Übersicht ist eine verkürzte Darstellung der Chancen und Risiken. Ausführliche Informationen zum Produkt, insbesondere auch eine ausführliche Beschreibung der Risiken, finden Sie im Verkaufsprospekt und in den Wesentlichen Anlegerinformationen. Der Erwerb von Anteilen an dem Fonds ist nur auf Grundlage der jeweils aktuellen Verkaufsunterlagen möglich, die Sie unter [www.habona-nahversorgungsfonds.de](http://www.habona-nahversorgungsfonds.de) direkt bei uns erhalten.

<sup>1</sup> Für Deutschland steuerpflichtige Anleger | <sup>2</sup> Anteilsrückgaben sind nach einer Mindesthaltfrist von 24 Monaten möglich. Der Rückgabewunsch muss zwölf Monate vor dem gewünschten Rückgabetermin (Rückgabefrist) erteilt werden

# ERFAHRENE PRODUKTPARTNER

## KAPITALVERWALTUNGS-GESELLSCHAFT (KVG)

Die im Jahr 2009 gegründete IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend INTREAL) ist die erste Service-KVG, die ausschließlich auf die Auflage und Administration von Immobilienfonds für Dritte fokussiert ist. Der INTREAL obliegt die Verwaltung (inkl. Portfolio Management) des Fonds. Sie hat Aufgaben in Bezug auf das Asset- und Property-Management sowie des Beschwerdemanagements an die Habona Invest GmbH ausgelagert, die auch Leistungen im Zusammenhang mit An- und Verkäufen erbringt. Mit mehr als 340 Mitarbeitern bietet die INTREAL-Gruppe langjähriges Immobilien-Know-how, professionelles Fondsadministrations-Wissen und verwaltet rd. 195 offene und geschlossene Immobilienfonds mit einem Volumen von EUR 38,5 Mrd. (Stand 31.12.2020).

## VERWAHRSTELLE

Verwahrstelle des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland ist Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG. Hauck & Aufhäuser zählt zu den großen etablierten Privatbanken und besteht schon mehr als 220 Jahre. Die Bank konzentriert sich inzwischen unter anderem auf Asset-Servicing-Dienstleistungen für Real Assets und Financial Assets in Deutschland und Luxemburg und betreut dabei ein Fondsvermögen in Höhe von EUR 133 Mrd. (Stand 31.12.2019).

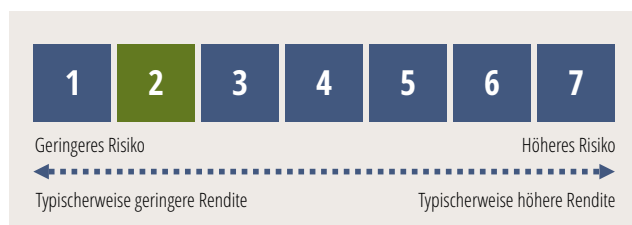
## ASSET- UND PROPERTY-MANAGEMENT

Seit der Unternehmensgründung 2009 ist Habona Invest als mittelständischer Asset- und Fondsmanager ein ausgewiesener Nahversorgungsspezialist. Bis heute wurden acht geschlossene Publikums-AIF, ein offener Immobilien-Publikumsfonds sowie ein offener Immobilien-Spezialfonds aufgelegt. Das gemagte Immobilienvermögen beträgt über 710 Millionen Euro. Alle Schlüsselaufgaben werden inhouse abgebildet, insbesondere die Kernbereiche Akquisition sowie das Asset- und Property-Management. Eigene, aufwändige Marktanalysen (u.a. der „Habona Report“), enge Partnerschaften mit Einzelhandelsgrößen wie EDEKA und REWE sowie eine sehr gut gefüllte Objekt-Pipeline runden die besondere Kompetenz von Habona Invest ab.



Habona Fondsimmoblie Kindertagesstätte Köln

# RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL (SRRI)

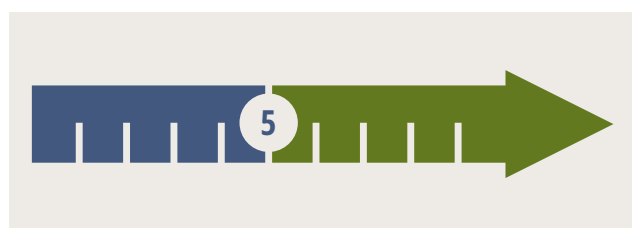


Dieser Indikator beruht auf simulierten Daten; eine Vorhersage künftiger Entwicklungen ist damit nicht möglich. Die Einstufung des Fonds kann sich künftig ändern und stellt keine Garantie dar. Auch ein Fonds, der in Kategorie 1 eingestuft wird, stellt keine völlig risikolose Anlage dar.

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 enthält der Verkaufsprospekt im Abschnitt „Risikohinweise“.

# EMPFOHLENER ANLAGEHORIZONT



Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem Anlagehorizont von 5 Jahren oder länger.

## KONTAKTDATEN

---

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

Unseren Fonds mit weiterführenden Informationen, Verkaufsprospekt und Wesentliche Anlegerinformationen finden Sie online unter **[www.habona-nahversorgungsfonds.de](http://www.habona-nahversorgungsfonds.de)**



## DISCLAIMER / RISIKOHINWEISE

---

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 richtet sich an mögliche Vertriebspartner und Kunden und dient lediglich der Vorabinformation zu Werbezwecken. 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](http://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 Nettinventarwert 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 08/2021