



## Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

A2H9B0 / DE000A2H9B00

### Fondsportrait

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. Der Investitionsschwerpunkt des Fonds liegt auf in Deutschland gelegenen Nahversorgungsimmobilien, 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 Dienstleistungen auszeichnen. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel und Kindertagesstätten gehören auch Nahversorgungsimmobilien mit Koppelnutzungen zum Investitionsspektrum des Fonds.

### Aktuelles Marktumfeld

Der Nahversorgungssektor stellt die Grundlage für die systemrelevante Daseinsvorsorge in Deutschland dar. Diese ist in den letzten 20 Jahren vor der Pandemie immer oberhalb der Lohnentwicklung gewachsen. Bedingt durch die Sondereffekte in den Pandemiejahren stieg der Umsatz durch den Anstieg der Qualitätsnachfrage auf Rekordhöhe. 2022 konnte das hohe Niveau durch einzigartige Teuerungsraten gehalten werden. Selbst inflationsbereinigt liegt der Lebensmittelumsatz dabei noch deutlich über dem vorpandemischen Niveau von 2019, wobei das anhaltende Wachstum der Wohnbevölkerung zu weiteren Wachstumsimpulsen führen wird.

### Performancechart

BVI-Rendite im 12-Monatsvergleich



BVI-Rendite im Kalenderjahresvergleich



■ Wertentwicklung netto (abzgl. Ausgabeaufschlag)  
■ Wertentwicklung brutto

<sup>1</sup> Der Fonds wurde am 11.10.2019 aufgelegt

### Zitat des Fondsmanagements

*Warum sollte man diesen Fonds allokieren?*

Der Fonds profitiert von der Stärke einer krisenresistenten und weiter wachsenden Grundversorgungsbranche.

### Fondsmanagement

Portfolio Manager

Tobias Raatz



Tobias Raatz ist der verantwortliche Portfolio Manager von Seiten des Asset Managers (Habona) und verantwortet dort seit 2021 die Geschicke des Fonds. Zuvor war er über 13 Jahre als Portfolio Manager bei dem offenen Immobilienfonds hausinvest für die überwiegend in Einzelhandel investierten Immobilien in Großbritannien und USA verantwortlich.

### Unternehmensportrait

Die Habona Invest GmbH ist ein auf Nahversorgungsimmobilien spezialisierter Investment und Asset Manager mit Sitz in Frankfurt am Main sowie weiteren Standorten in Bozen und Hamburg. Die in Bozen ansässige Gesellschaft Pareus entwickelt, vertreibt und betreibt Ferienimmobilien.

Im Fokus stehen wertstabile Immobilienanlagen, die konjunkturell- und krisenunabhängig zur Deckung von Grundbedürfnissen der Menschen beitragen. Darüber hinaus müssen die Investments im Einklang stehen mit den Ansprüchen, die sich infolge von Digitalisierung, Demografie und Klimaschutz aktuell neu konstituieren. Abseits der Hauptinvestmentmärkte konnten seit 2010 allein im Nahversorgungssegment Transaktionen von mehr als 1 Milliarde Euro getätigt und für die Anleger Ausschüttungsrenditen von 6 bis über 13 % p.a. erzielt werden. Seit 2010 hat Habona Invest acht geschlossene und einen offenen Publikums-Immobilienfonds initiiert. Nachdem 2020 erstmals für institutionelle Anlegerkreise ein Spezial-Immobilienfonds erfolgreich aufgelegt wurde, hat sich die Zahl dieser Mandate weiter erhöht. Die Assets under Management belaufen sich derzeit auf rund 850 Millionen Euro.

### ESG-Rating

Mit einer Geldanlage im Habona Nahversorgungsfonds Deutschland (HNFD) den Klimaschutz fördern:

Der HNFD ist nach Art. 8 der Offenlegungsverordnung klassifiziert und geeignet für den Vertrieb an Anleger mit Nachhaltigkeitspräferenzen nach MiFID II.

### Kommentar des Fondsmanagements

Der Ende 2019 aufgelegte Immobilien-Publikumsfonds verfügt per 31.12.22 über ein Fondsvermögen (NAV) von rund 141,6 Mio. EUR. Das Immobilienvermögen liegt bei 138,9 Mio. EUR und besteht derzeit aus 14 in Deutschland gelegenen Nahversorgungsimmobilien. Der HNFD erhielt vom Analysehaus Scope sein initial Rating mit einer sehr guten Note "A-". Scope lobte das Portfolio des Fonds hinsichtlich seiner Mieterstruktur, der langfristigen Mietverträge und der im Wettbewerbsvergleich hohen Vermietungsquote. Ebenso positiv bewerteten die Analysten die Herkunft der Mieteinnahmen aus krisenresilienten Branchen. Die Vermietungsquote liegt per 31.12.2022 bei 97,1% und die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit bei 11,6 Jahren.