

WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Der Fonds strebt entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung den Aufbau eines Portfolios mit mehreren direkt und ggf. auch indirekt gehaltenen Immobilien an.

Das Asset Management wurde an die Habona Invest GmbH ausgelagert. Anlageziel ist das Erwirtschaften einer langfristig wettbewerbsfähigen Rendite mit jährlichen Ausschüttungen, bestehend aus regelmäßigen Erträgen, insbesondere aufgrund zufließender Mieten, und ggf. ergänzt um einen kontinuierlichen Wertzuwachs der Immobilien. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf in Deutschland gelegenen Nahversorgungsimmobiliën/-zentren.

Neben Lebensmittelmärkten und Kindertagesstätten gehören auch Nahversorgungsimmobiliën mit Koppelnutzungen zum Investitionsspektrum des Fonds. Hierzu zählen Nahversorgungs-, Stadtteil- und Quartierszentren, die zusätzlich zum Lebensmittel-/Drogerieangebot bzw. zu Kindertagesstätten ein ergänzendes Angebot an Waren und Dienstleistungen bereithalten, die typischerweise in derartigen Agglomerationen zu erwarten sind. Bei der Auswahl der Immobilien für den Fonds sollen deren längerfristige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern beachtet werden. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden kann die Gesellschaft auch Grundstücke für Projektentwicklungen erwerben.

Die KVG investiert fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Der Fonds darf bis zu 30% des Verkehrswertes aller Immobilien Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Immobilien zu finanzieren. Darüber hinaus sind die Gewährung von Gesellschafterdarlehen und die Aufnahme kurzfristiger Kredite unter den in den Anlagebedingungen beschriebenen Voraussetzungen möglich. Bis zu 49% des Fondsvermögens

RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

Risiko der Rücknahmeaussetzung von Fonds-Anteilen/Liquiditätsrisiken:

Illiquide Vermögensgegenstände wie Immobilien können nicht kurzfristig veräußert werden. Sollten mehrere Anleger gleichzeitig ein Rückgabeverlangen äußern, kann dies aufgrund eventuell ungenügend vorhandener Liquidität im Fonds zur Aussetzung der Anteilrücknahme führen. Für den Liquiditätsaufbau müssten sodann Vermögensgegenstände veräußert werden. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses.

Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit / Mindesthaltefrist/Rückgabefrist:

Anleger können auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z.B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist und damit nur mit Verzögerung reagieren.

Immobilienrisiken/Preisänderungsrisiko:

Die Mieterträge des Fonds können infolge von Standortrisiken oder Bonitätsverschlechterungen der Mieter

Habona Nahversorgungsfonds Deutschland (Immobilien-Sondervermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch; „Fonds“)

WKN/ISIN: A2H9B0 / DE000A2H9B00, Kapitalverwaltungsgesellschaft: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („KVG“).

dürfen in liquide Mittel i.S.v. § 6 Abs. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen angelegt werden. Derivate i.S.v. § 197 KAGB dürfen für Rechnung des Fonds nicht erworben werden.

Die KVG schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge des Fonds an die Anleger aus. Die Anleger können vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen von der KVG grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen. Für Anleger ist eine Rückgabe von Anteilen – ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrages – nur möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten hat und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben. Lesen Sie bitte die Hinweise zur Aussetzung von Anteilrücknahme unter „Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen / Liquiditätsrisiken“ im nachfolgenden Abschnitt „Risiko- und Ertragsprofil“.

In Abhängigkeit von der Marktentwicklung ist ein Verkauf des gesamten Immobilienportfolios des Fonds zu einem unbestimmten, in der Zukunft liegenden Zeitpunkt, die hierfür erforderliche Kündigung des Verwaltungsrechts durch die KVG und eine sich daran anschließende Liquidation des Fonds durch die Verwahrstelle möglich. Eine Entscheidung über einen Verkauf aller Immobilien und eine anschließende Liquidation des Fonds liegt im alleinigen Ermessen der KVG.

Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

sinken. Des Weiteren können die Vermögensgegenstände aufgrund von Marktveränderungen oder unvorhersehbarer Ereignisse über die Fondslaufzeit Wertverluste erleiden. Somit besteht das Risiko, dass der vom Anleger erzielte Rücknahmepreis geringer ausfällt als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs.

Risiken aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften:

Werden Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erworben, können sich neben den Immobilienrisiken insbesondere Risiken aus der Gesellschaftsform, dem möglichen Ausfall eines Gesellschafters oder aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

Fremdfinanzierungsrisiko:

Fremdfinanzierte Vermögensgegenstände unterliegen sowohl einem Zinsänderungsrisiko als auch einem Preisänderungsrisiko aufgrund von Wertschwankungen.

Rechts- und Steueränderungsrisiko:

Die Entwicklung der Rechtsprechung und/oder der Gesetzgebung oder eine Änderung dessen kann sich nachteilig auf die Immobilieninvestitionen auswirken.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Abschnitt „Risikohinweise“ des Verkaufsprospekts.

KOSTEN**Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:**

| | |
|------------------------------------|------------|
| Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge | 5,5% 0% |
|------------------------------------|------------|

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage abgezogen wird.

Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden:

| | |
|-----------------|-------|
| Laufende Kosten | 1,47% |
|-----------------|-------|

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat:

| | |
|---|--|
| Gebühren bei An- und Verkauf bzw. Umbau von Immobilien: 2 % des An- oder Verkaufspreises bzw. der Baukosten. Gebühren bei Projektentwicklungen: bis zu 2% der Baukosten. | Da der Fonds noch kein Geschäftsjahr abgeschlossen hat, kann noch keine Aussage zum Prozentsatz dieser Kosten in Relation zum durchschnittlichen Nettofondsvermögen im letzten Geschäftsjahr getroffen werden. |
|---|--|

Erfolgsabhängige Vergütung:

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 ("High Water Mark" ("HWM")) bzw. am Ende der 1. AP anstelle der HWM der Anteilwert zu Beginn der 1. AP, soweit der Anteilwert am Ende der AP zudem den Anteilwert am Anfang der AP um 4,5% übersteigt, aber max. 2% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds in der AP. Bislang wurden 0% Erfolgsvergütung berechnet.

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie beim Vertreter der Fondsanteile erfragen. Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung, da es sich um einen neu aufzulegenden Fonds handelt. Sie beinhalten z.B. nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen, bei Umbau, die Transaktionskosten, die erfolgsabhängige Vergütung und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten.

Weitere Informationen und Details zu den Kosten finden Sie im Verkaufsprospekt im Abschnitt „Kosten“.

WERTENTWICKLUNG

Es liegt noch keine ausreichende Datenhistorie vor, um eine Wertentwicklung der Vergangenheit in einer für den Anleger nützlichen Weise darstellen zu können. Der Fonds wurde noch nicht aufgelegt.

PRAKTISCHE INFORMATIONEN

Verwahrstelle des Fonds ist die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG.

Den Verkaufsprospekt, den Jahres- und Halbjahresbericht, die aktuellen Anteilpreise sowie weitere Informationen zum Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage unter www.intreal.com/info/habonahversorgungsfonds.html.

Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter www.intreal.com/info/verguetung.pdf veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung

zuständigen Personen. Auf Verlangen werden die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt. Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

Die KVG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist. Dieser Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 23.05.2019.