

Webinar Fondsplattform: Die Rückkehr der Inflation

Diese Präsentation dient ausschließlich internen Zwecken.



HABONA

NAHVERSORGUNGSFONDS DEUTSCHLAND

PRODUKTPRÄSENTATION

WKN A2H9B0

Veränderung des Konsumverhaltens

Umschichtungen in den Ausgabebudgets schreiten weiter voran



Datenquelle: GfK (stationärer Bekleidungsumsatz vs. Lebensmittelumsatz 2020/2021) | Bildquellen: Manuel Jahn (l), Matthias Weber (r)

Veränderung des Konsumverhaltens (ii)

2022: Qualität, Erlebnis und Spontaneinkauf



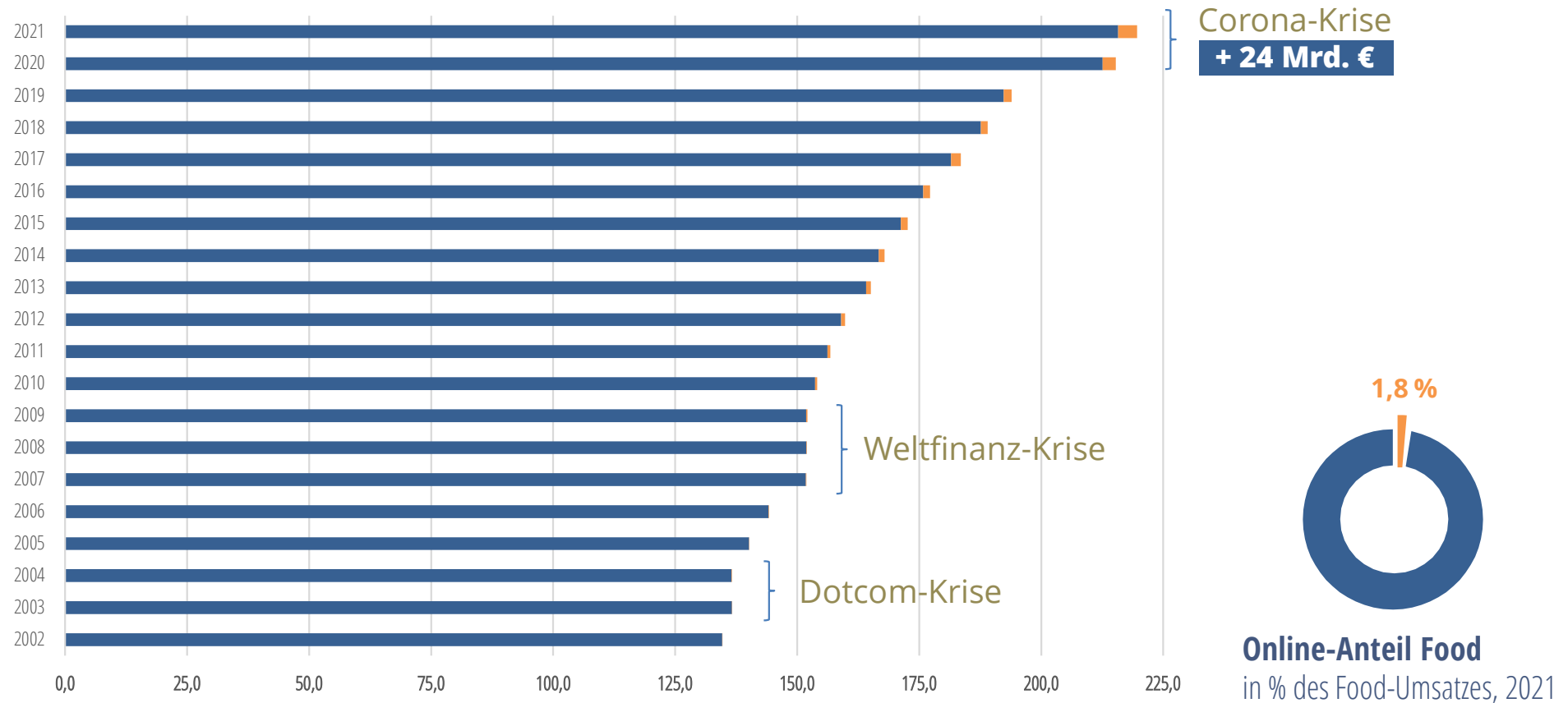
+40%

Umsatzwachstum im Lebensmitteleinzelhandel

Wachstumsstark und krisenfest – Online bleibt Randnotiz

Umsatz Food: stationär vs. online

in Milliarden Euro p.a., 2002-2021



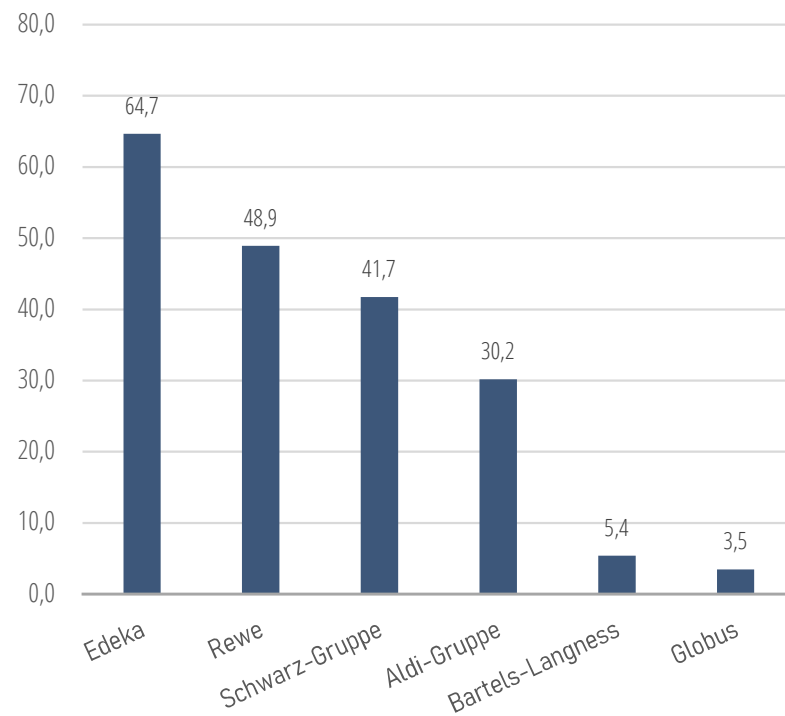
Datenquellen: GfK, destatis, bevh | Eigene Darstellung

Struktur des Lebensmitteleinzelhandels

Die Händler dominieren die Hersteller

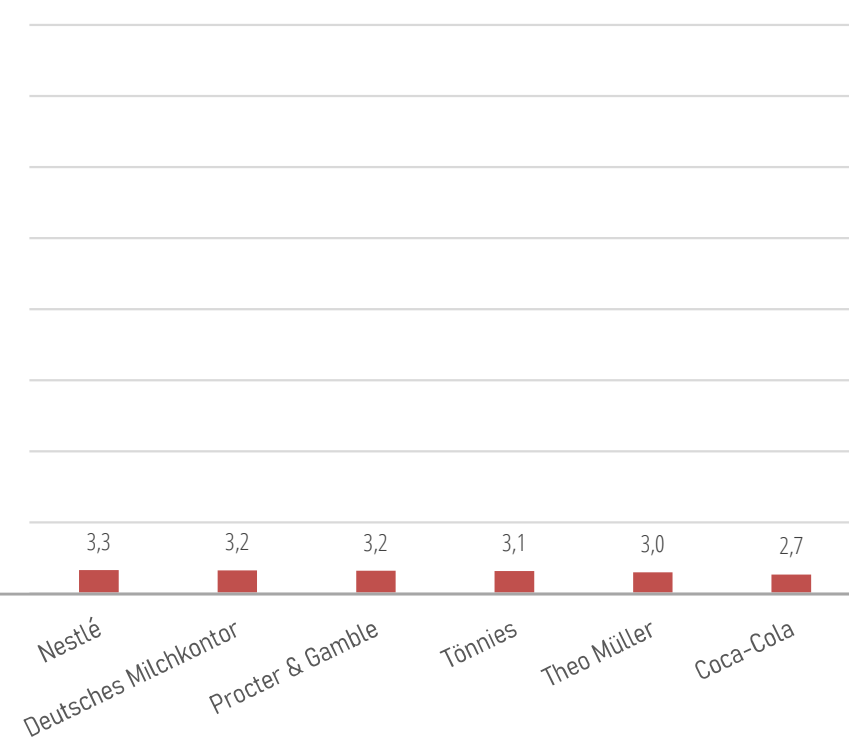
Größte Lebensmitteleinzelhändler

Deutschland-Umsatz in Milliarden Euro p.a., 2021



Größte Lebensmittelproduzenten

Deutschland-Umsatz in Milliarden Euro p.a., 2021



Preisfrage: Was kostet ein Pfund Spaghetti heute im REWE?



Deutschland will von russischen Importen
unabhängig werden. Was das in Zukunft für
unsere Energieversorgung
**OHNE PUTINS
GAS WEITER?
GEHT ES**

Jungs, diese WM-Gruppe packt Ihr!
Spanien ● Japan ● Costa Rica oder Neuseeland

Sport

**Montag GRÖSSTE PREISERHÖHUNG
aller Zeiten im Supermarkt**

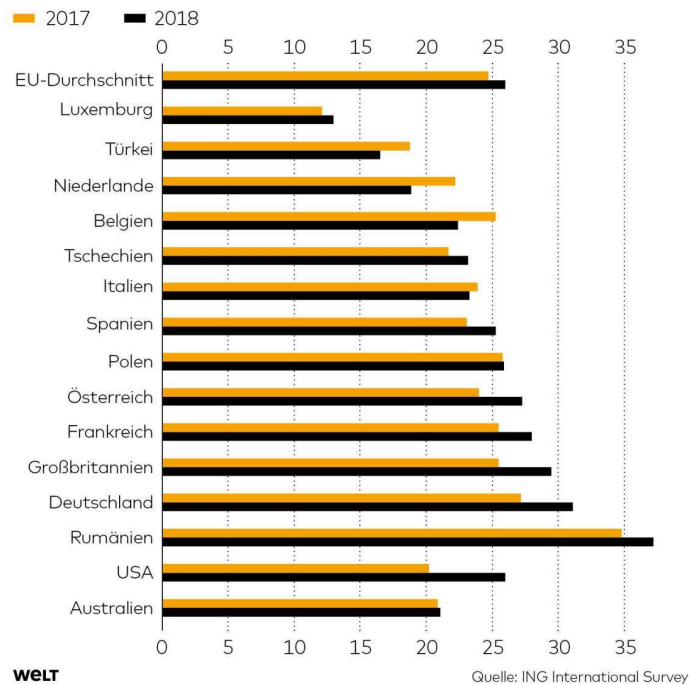
SO KÖNNEN SIE

Konsumentenverhalten auf Preissteigerung

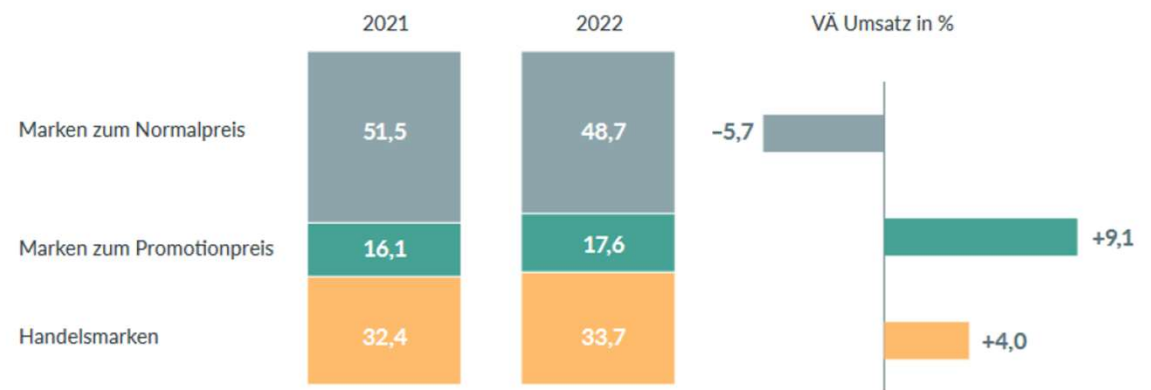
Fast jeder Dritte hat am Monatsende kein Geld mehr

Sparen

Umfrage in ausgewählten Ländern: „Verfügt Ihr Haushalt über irgendwelche Ersparnisse?“ Anteil der „Nein“-Antworten in Prozent



Marken zum Normalpreis verlieren Umsatzanteile an Marken in Promotion & Handelsmarken
Umsatzanteile [in %] – jeweils März/April

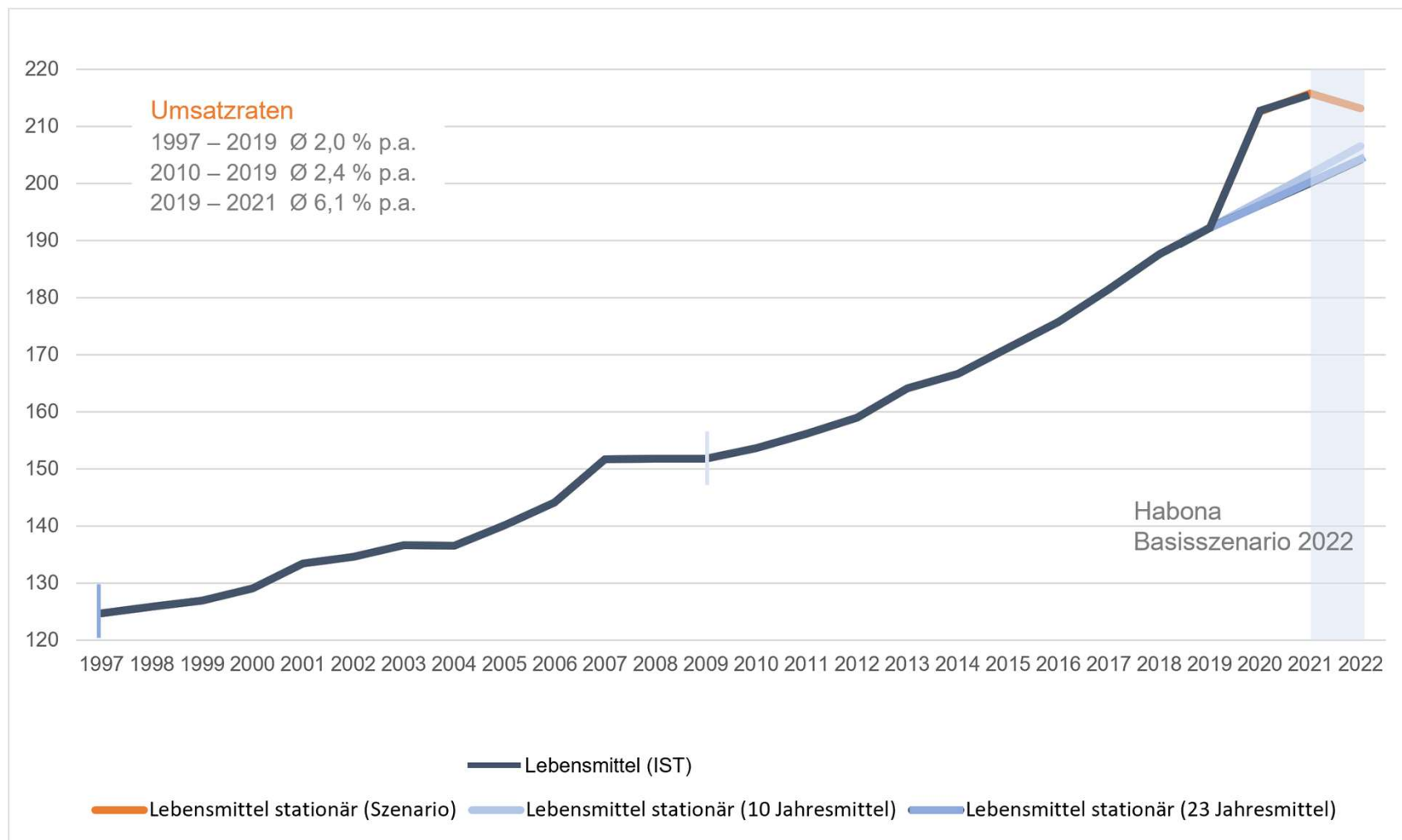


© GfK 2022, Quelle: GfK Consumer Panel FMCG CP+ 2.0 | FMCG ohne Frische

„Kunden steigen von überteuerten Markenartikeln auf unsere Eigenmarken um.“
[Markus Mosa, Vorstandsvorsitzender Edeka-Gruppe]

Umsatzwachstum normalisiert sich

Zurück auf Post-Corona-Wachstum



Folgen der Inflation im LEH

Nahversorgung kann Preissteigerungen weitergeben



Inflation steigt
 =
Lebensmittelpreise steigen



Preissteigerung
 =
Umsatzsteigerung beim LEH

LEH / Mieter



**Verbraucherpreis-
 index steigt**
 =
Mieten steigen



Ausgleich durch
 Indexierung der MV

Vermieter / Fonds

Indexierung der Mietverträge

Im welchen Verhältnis können die Mieten an der Preissteigerung teilhaben

Marktübliche Indexierungsklauseln im Bereich Nahversorgung lauten zum Beispiel „2/10/70“

< 2-3 Jahre >

Indexfreie Jahre ab
Beginn Mietvertrag

< 10 % >

VPI muss um mind.
10% steigen

< 65 – 75 % >

Weitergabe der Miete

DELAYED



Mieten steigen
zeitverzögert und
„nur“ zu im Mittel 2/3
der Preissteigerung

Folge: Mieten können
nicht aus dem Markt
rausindexieren (kein
Overrent)

Effekt Indexierung

Gesundes Wachstum -> Umsatzmietbelastung sinkt

Beispielrechnung

Mietfläche in m ²	Flächenproduktivität in €/m ² p.a. netto	Umsatzschätzung in € netto	Netto Miete in € p.a. in €/m ² /Monat		Umsatz-Mietbelastung in %	Wert der Immobilie
2.200	2.700	5.900.000	330.000	12,5	5,6%	6.275.000

nach Indexierung mit 2/10/70:

2.200	2.900	6.372.000 8,0%	348.480 5,6%	13,2 0,7	5,5% -0,1%	6.626.400 351.400
-------	-------	-------------------	-----------------	-------------	---------------	----------------------

Annahme: +8%

Miete steigt um +5,25%

Mietbelastung sinkt

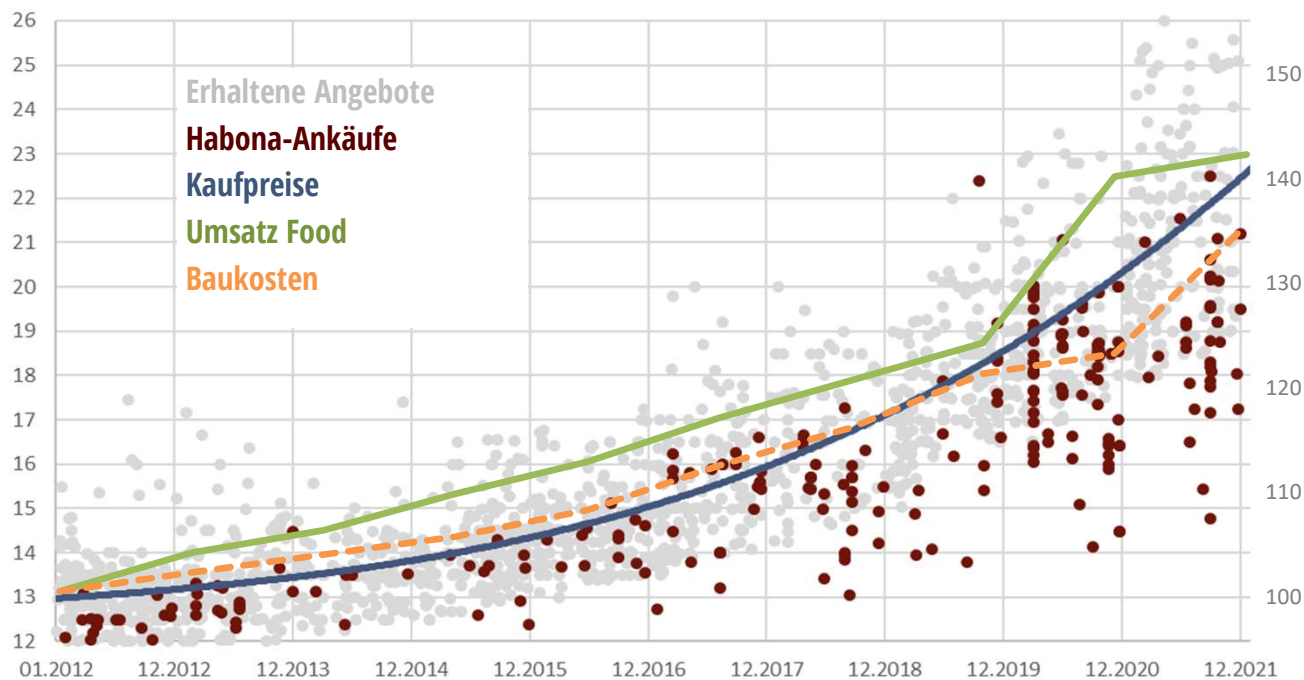
Vehrkehrswert steigt
oder Faktor sinkt

Investmentumfeld

Nahversorger immer aufwändiger – aber bezahlbar für die Mieter

Kaufpreiskosten Nahversorgung vs. Baukosten und Umsatz¹

2012 – 2021; Multiplikatoren (li. Achse) – indexiert 2012 = 100 (re. Achse)



Gebäude werden **aufwändiger** und teurer



Lebensmittelumsätze können mit den Baukosten **mithalten**



Mieterträge wachsen durch **Indexierung** mit



**NAHVERSORGUNGSFONDS
DEUTSCHLAND
FONDSUPDATE**

Stand 31.03.2022

Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

Asset Allocation



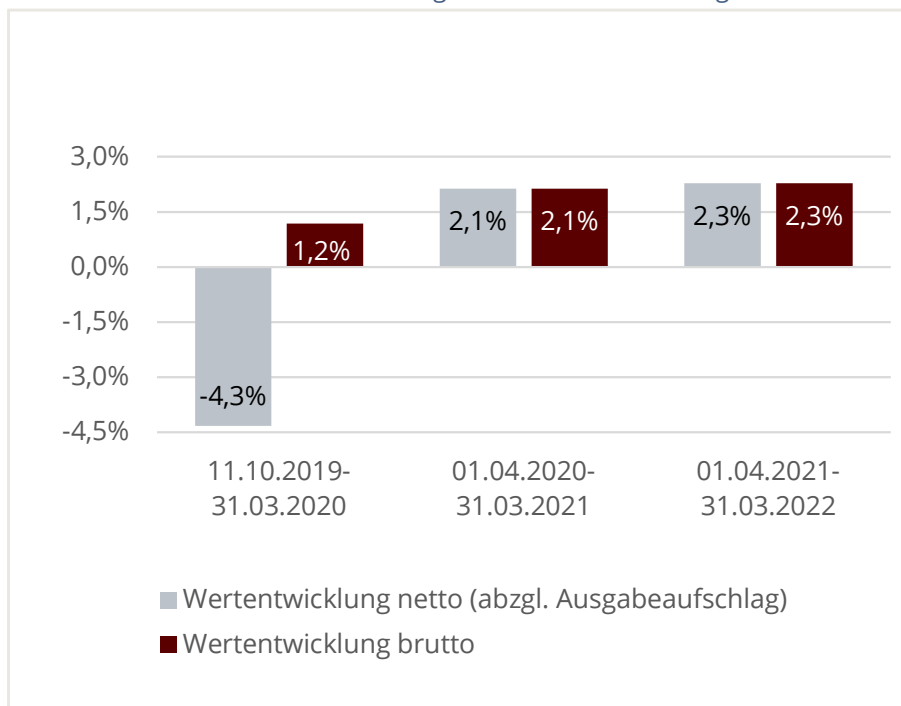
Fondskennziffern

Fondskennziffern im 12-Monatsvergleich

Historische Wertentwicklung¹

Kennzahlen im Vergleich

Hinweis: Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen



		31.03.2021	31.03.2022
Fondsvermögen	netto, EUR Mio.	83,1	129,0
Fondsvermögen	brutto, EUR Mio.	95,0	154,5
Anzahl der Immobilien		6	11
Verkehrswerte	EUR Mio.	60,4	114,4
Liquidität	EUR Mio.	28,0	28,6
	in %²	33,7	22,2
Kreditvolumen gemäß §254 KAGB	EUR Mio.	10,9	22,4
	in %³	18,0	19,6
Rücknahmepreis	EUR / Anteil	51,67	52,25

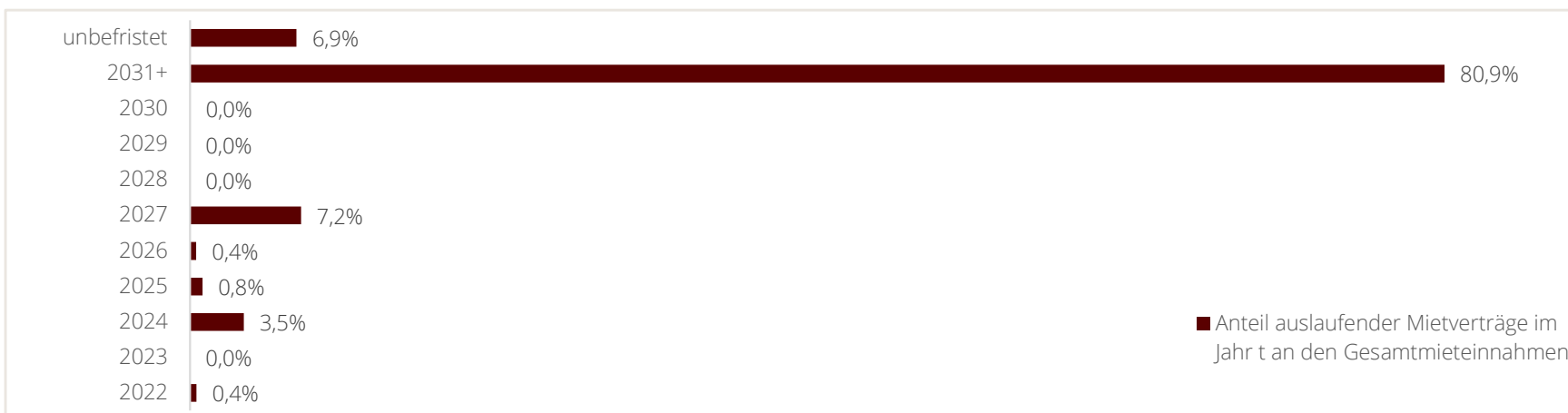
Hinweis:¹ Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilwerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Bei der Brutto-Wertentwicklung 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 | ² Des Nettofondsvermögens | ³ Des Immobilienvermögens

Immobilienportfolio

Portfolioübersicht per 31.03.2022

Das Immobilienportfolio in Zahlen

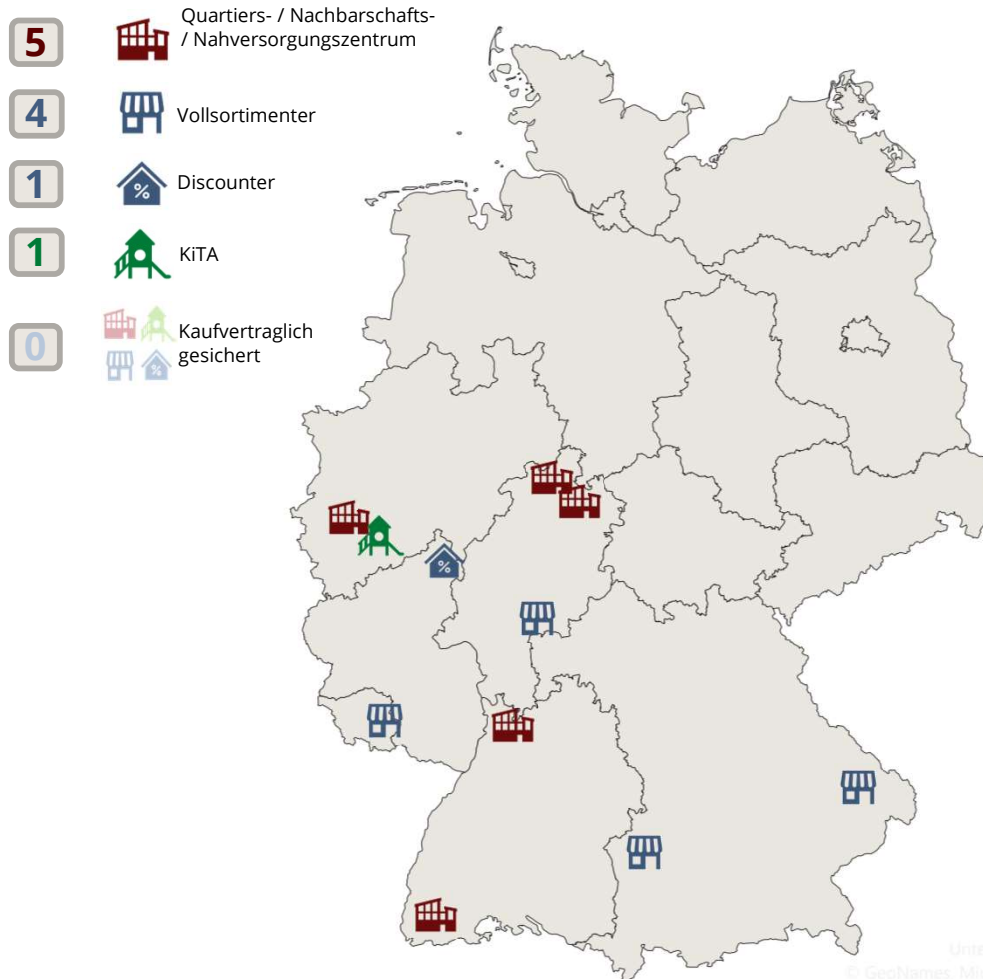
Anzahl Immobilien	11
Immobilienvermögen	EUR 114,4 Mio.
Immobilieninvestitionsquote¹	88,7%
Fremdkapitalquote²	19,6%
Vermietbare Fläche	43.286 m²
Vermietungsquote	97,5%
Gewichtete Ø Restmietvertragslaufzeit Gewerbemieter (WALT)	11,9 Jahre



Hinweis: ¹ Immobilienvermögen/Nettofondsvermögen | ² Bezogen auf das Immobilienvermögen

Immobilienportfolio

Portfolioübersicht per 31.03.2022



Impressionen



Immobilienportfolio

REWE Lebensmittelvollversorger, Bruchköbel (Hessen)

REWE, Bruchköbel

Objekttyp	Vollsortimenter
Mieter	REWE Markt GmbH
Baujahr	2021
Grundstücksgröße	4.701 m ²
Stellplätze	230
Mietfläche	2.867 m ²
WALT*	17,67 Jahre

* Gewichtete durchschnittliche Restmietvertragslaufzeit Gewerbemieter



**Vorstellung: REWE-Markt im
neuen Stadtzentrum
Bruchköbel**

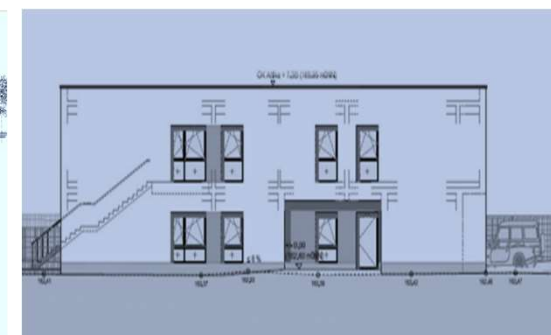


¹

Hinweis: ¹ Der QR-Code führt auf die Website der Veröffentlichung, stadtpost.de (Hanauer Wochenpost), für deren Inhalt Habona nicht verantwortlich ist und auf die unsere Datenschutzhinweise keine Anwendung finden.

Investitionsbeispiele

Deal Pipeline – *what's coming next*



Region

Schwalm-Eder-Kreis

Breisgau

Bergisches Land

Land

Hessen

BW

NRW

Hauptmieter

REWE (Green Building und DGNB Gold)

REWE (PV, Wärmepumpe, etc.)

KITA

Baujahr

2022

2022/2023

2022

Nutzung

Vollsortimenter

Vollsortimenter, Büro

Kinderbetreuung, Neubau

WALT

rd. 15 Jahre

rd. 20 Jahre

25 Jahre

GIK [MEUR]

ca. 8,5 MEUR

ca. 14,2 MEUR

ca. 2,7 MEUR

KV gesichert

Exklusivität

Exklusivität

Hinweis: [HM] = Hauptmieter, [UM] = Untermieter

Auszeichnungen & ESG

Zweifacher SCOPE Award-Gewinner

SCOPE Alternative Investment Awards



Begründung der Jury

- ✓ Breite, besonders krisenfeste Produktpalette während der Pandemie
- ✓ Erzielung von sehr überzeugenden Renditen
- ✓ Starkes Wachstum in umkämpftem Markt

SCOPE Asset Manager- & Fondsrating¹



- ✓ SCOPE attestiert gute Qualität und Kompetenz im Asset Management von Immobilien

Habona Nachhaltigkeitsstrategie

Elektrifizierung der Standortportfolios

E-Ladeinfrastruktur



Photovoltaik



Verantwortliches Investieren

Signatory of:



Antrag auf Artikel 8+ in 06/2022 geplant



Ankermieter mit ESG-Strategien



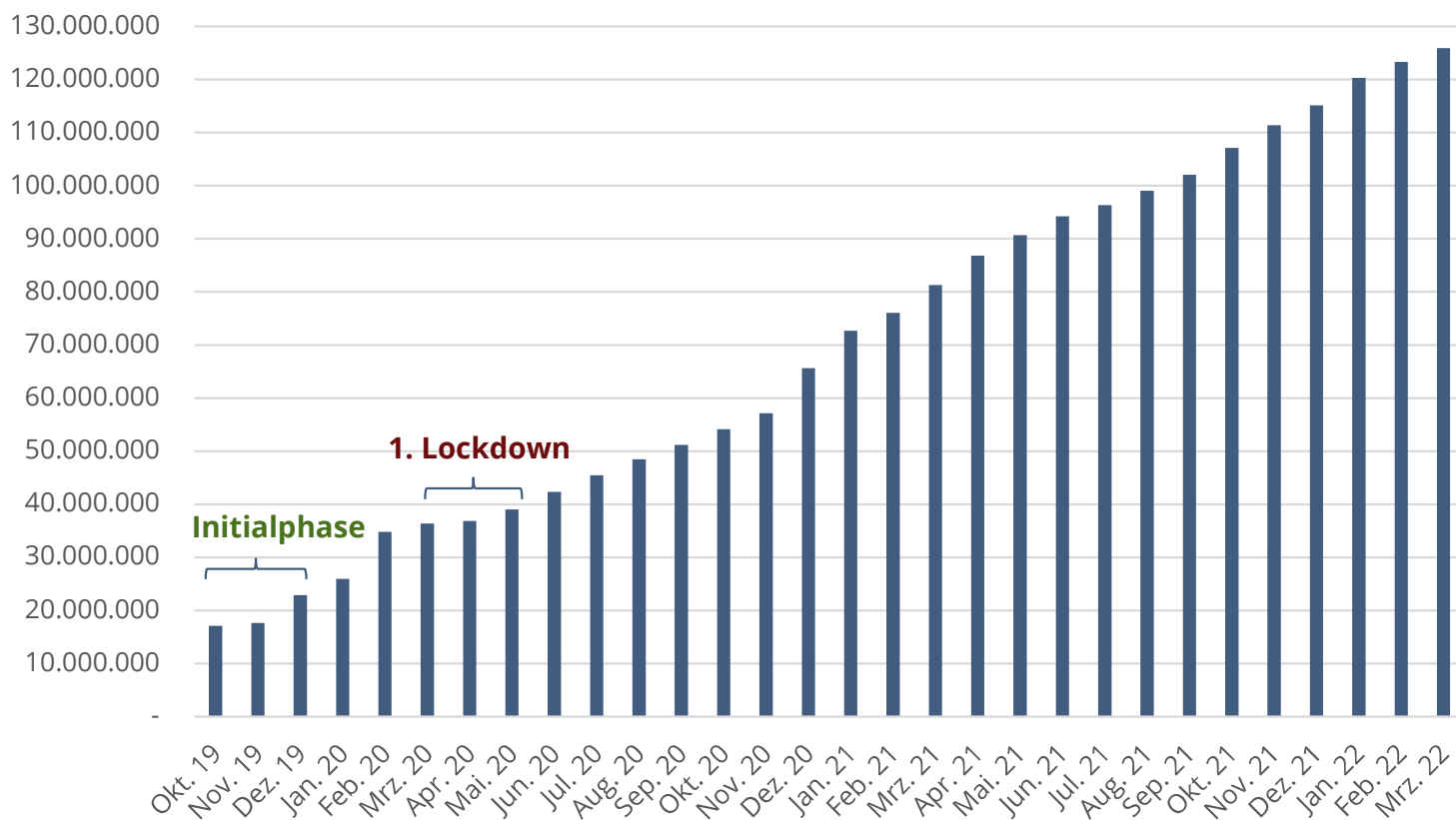
Hinweis: ¹ Es handelt sich um Meinungsäußerungen und kein Rating im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der jeweils geltenden Fassung. Die Auszeichnung stellt keine Empfehlung für den Erwerb oder die Veräußerung von Anteilen dar¹

Nettomittelzuflüsse

Positive Entwicklung des Gesamtmittelzuflusses

Gesamtmittelzufluss Habona Nahversorgungsfonds Deutschland
in Euro, seit Fondsaufgabe

Rund 137 Mio. EUR
zum 07.06.2022



100
Mio.€

500
Mio.€

Ziel bis 2024
ca. 30 Immobilien

Bestehende Ordermöglichkeiten

Über folgende Plattformen (WKN A2H9B0)



Alleinstellungsmerkmale (USP)

Abgrenzung zu anderen Offenen Immobilienfonds

>> Mit dem Habona Nahversorgungsfonds Deutschland die Diversifikation im Anlegerdepot erhöhen

Fokussierter Fonds auf Nahversorgung

...und Güter des täglichen Bedarfs

Ankauf guter Standorte – bundesweit

Objekte anfassbar und erlebbar

Ertragssicherheit durch bonitätsstarke

...und krisenresistente Mieter

Vollvermietung mit 97,5%

Sehr lange Mietverträge: Ø 12 Jahre

Inflationsschutz durch Indexierung

...bei zugleich umsatzstarken Mietern

Kontaktdaten / Disclaimer / Risikohinweise

Habona Invest Service GmbH
Westhafenplatz 6-8
60327 Frankfurt am Main

E-Mail: 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



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.