

MIT IMMOBILIEN IN GRUNDBEDÜRFNISSE INVESTIEREN

Diese Präsentation dient ausschließlich internen Zwecken.



HABONA

NAHVERSORGUNGSFONDS DEUTSCHLAND

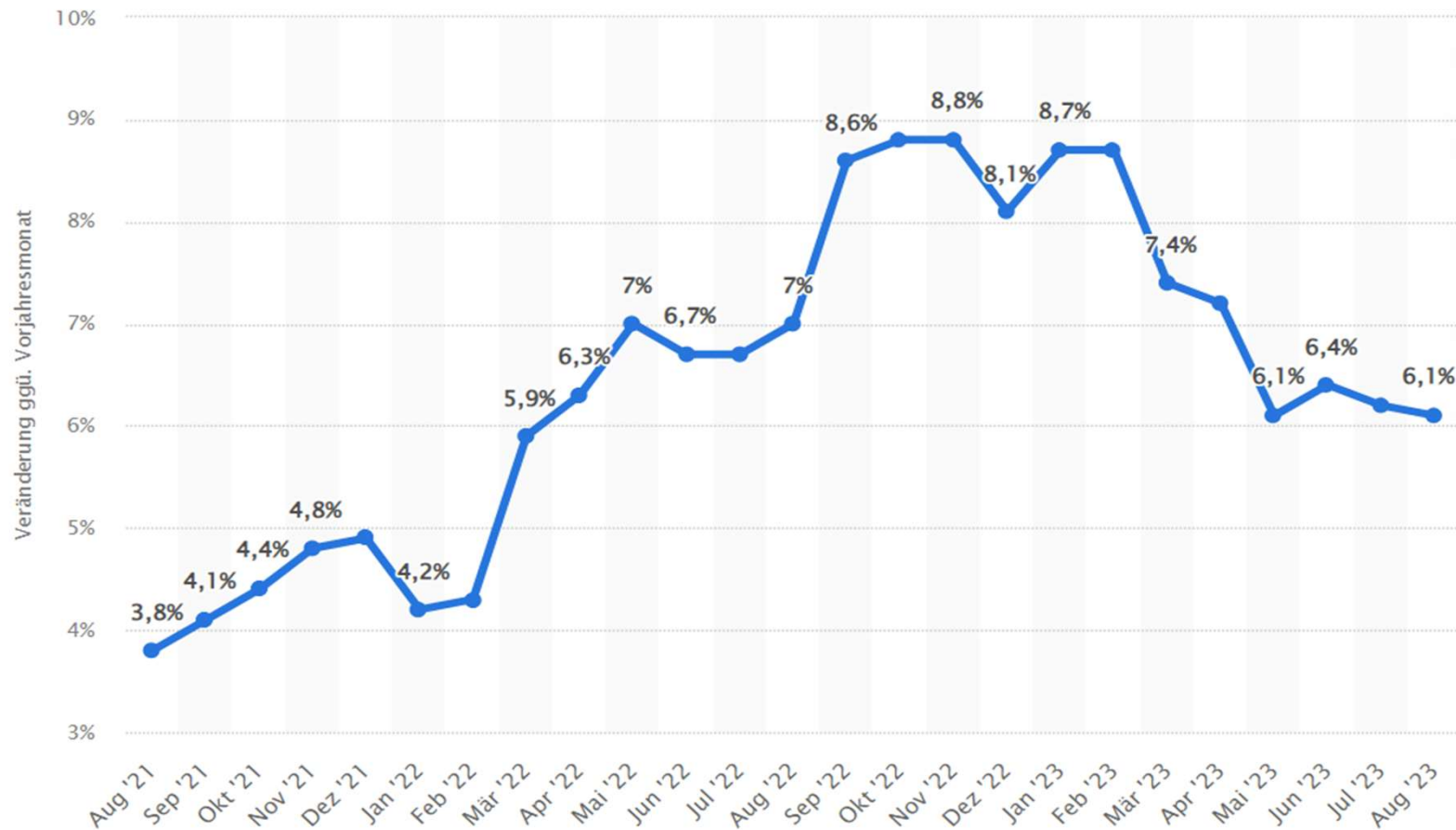
**Update Die
Fondsplattform 11´23**

WKN A2H9B0



Inflationsrate in Deutschland seit August 2021

Steigerung des Verbraucherpreisindex gegenüber Vormonat



Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

Geplante Asset Allocation



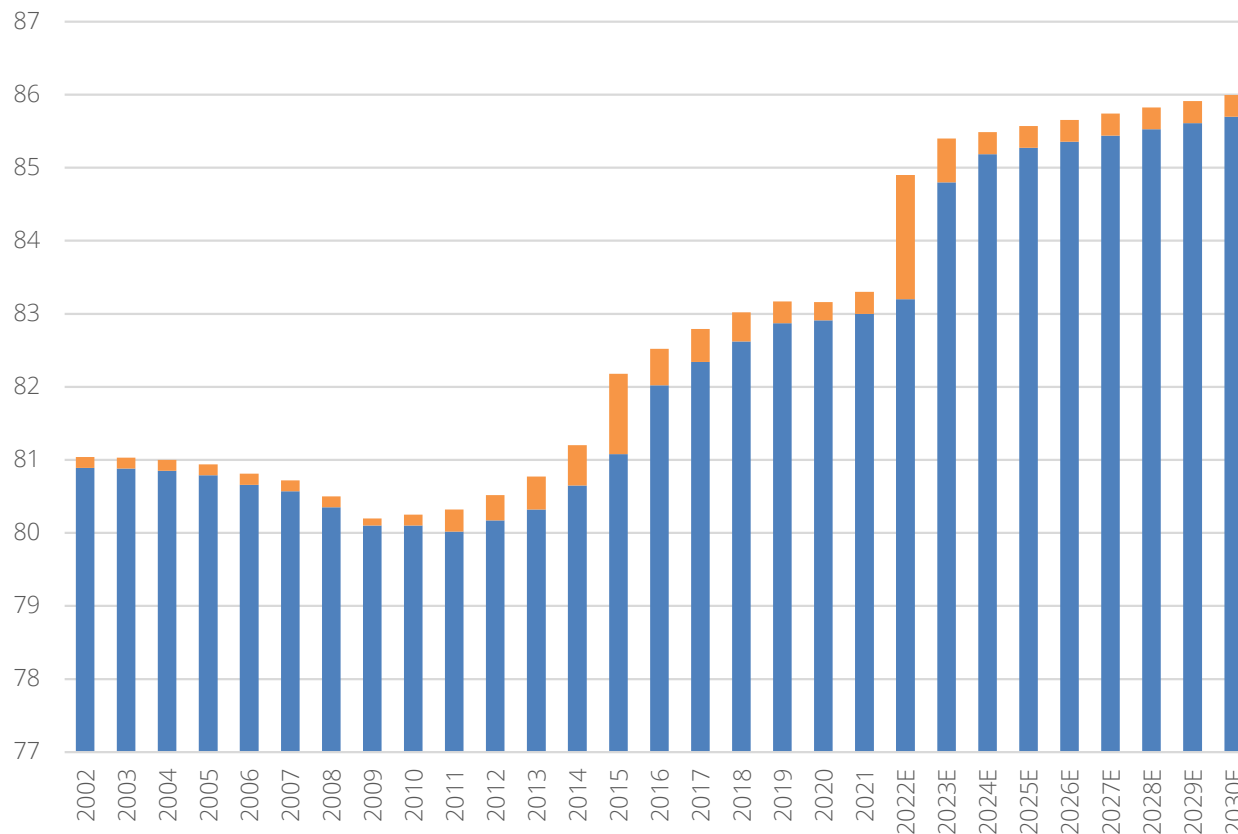
Quelle: Habona Invest | *nur in Verbindung mit Lebensmittelmarkt als Ankermieter; DL = sonst. Dienstleistungen | Zielallokation 2024 | Bildquelle: drohnen-luftbild360.de

Wachstumssektor Nahversorgung

Mehr Einwohner, mehr Grundbedarf: mehr Nachfrage

Einwohnerzahlen Bundesrepublik Deutschland:

in Millionen p.a., 2002-2030E



Steigerung der Kaufkraft:

- + Einführung des Bürgergeldes 2023 (+12%)
- + Erhöhung Mindestlohn auf 12 EUR/Std. (+22%)
- + Erhöhung des Bürgergeldes 2024 (+12%)
- + Mehrfach positive Abschlüsse Tarifverträge (DB+15%, Lufthansa +18%)

Indexierung der Mietverträge

In welchem 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

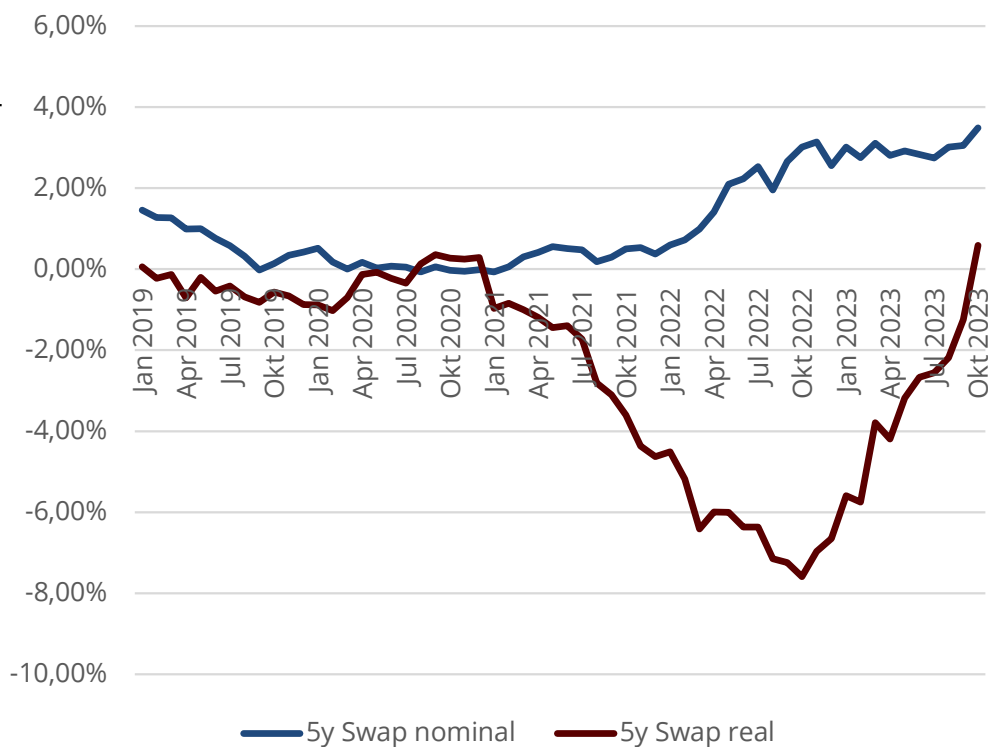


Mieten steigen
zeitverzögert und
„nur“ zu im Mittel 2/3
der Preissteigerung

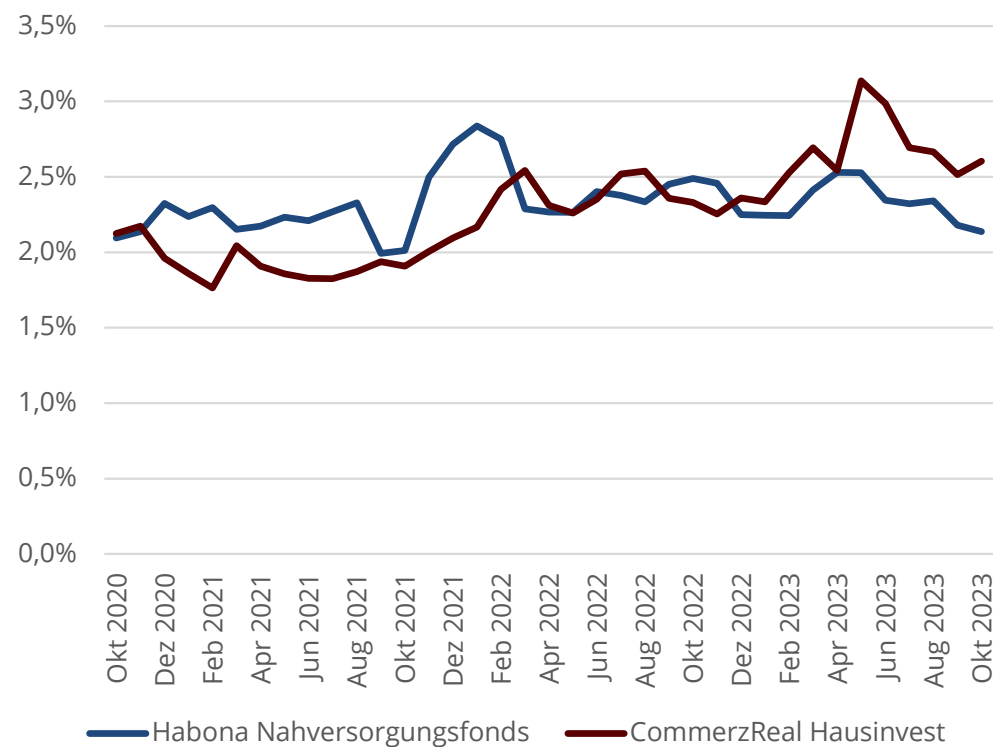
Folge: Mieten können
nicht aus dem Markt
rausindexieren (kein
Overrent)

Nominale und Reale Verzinsung am Kapitalmarkt im Vergleich zur Fondsperformance

Nominal- und Realverzinsung EUR Swap 5 Jahre



Fondsperformance seit Auflage Oktober 2019



Bewertung

Stabile Wertentwicklung

	Faktor		Miete
Portfolio 09/2023	20,8-fach		11,68 EUR/m ²
Portfolio 06/2023	21,04-fach		11,61 EUR/m ²

Die Bewertung unserer Assetklasse profitiert von

- **Starker Bonität der Ankermieter** (Rewe, Aldi, Edeka, Lidl etc. oder Stadt bei Kita)
- **Sehr langen Mietvertragslaufzeiten** (WALT des Fonds liegt bei 11,8 Jahren)
- **Steigende Mieten durch Wertsicherungsklauseln** (durchschnittlicher Weitergabe der Inflation in Höhe von 70%)
- **Unveränderter Fungibilität trotz Zinswende durch kleine Objektvolumina**
- **Stärkung der Bestandsobjekte - Neubautätigkeit ist durch Zinswende zum Erliegen gekommen**

Die Bewertung unseres Portfolios profitiert darüber hinaus von

- **überdurchschnittlicher Gebäudequalität mit jungen Baujahren und dem Fokus auf Energieeinsparung** (u.a. Zertifizierung, Wärmepumpe, PV, Glasfassade, Betonkernaktivierung, etc.)

Nachhaltigkeitsstrategie des Art. 8 führt zur Konzentration auf Nachhaltigkeitsaspekte beim Ankauf, die eine Marktgängigkeit auch in Zukunft sichert und Abwertungen bedingt durch energetische Maßnahmen verhindert.

Attraktive Besteuerung der Anlage in einem offenen Immobilienfonds¹

Offener Immobilienfonds – Teilfreistellung von 60% der Erträge²

Fiktive Beispielrechnung



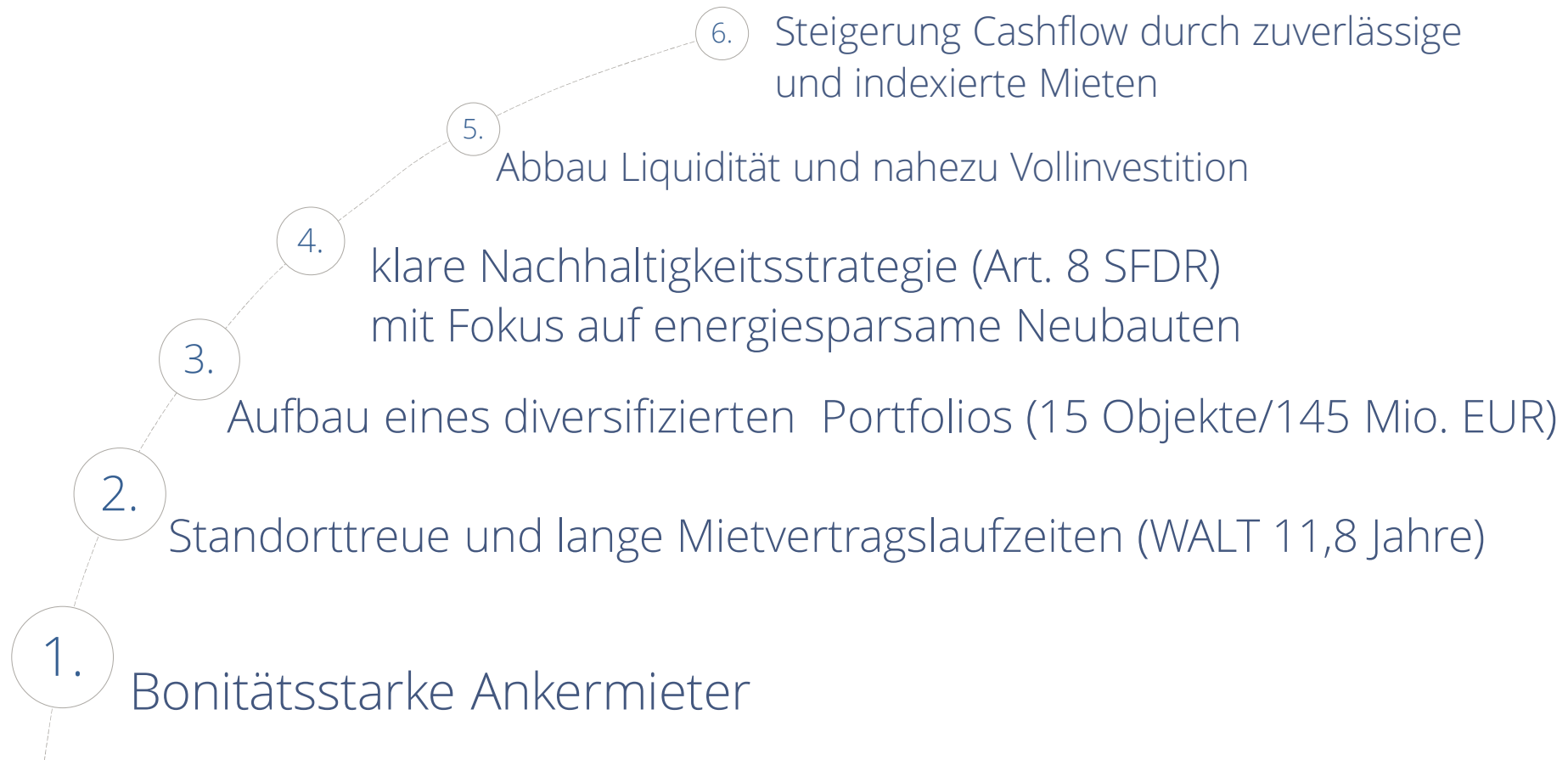
Vergleich mit voll steuerpflichtiger Zinsanlage



¹Die Ausschüttung ist ein Investorertrag i.S.v. § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG und somit grundsätzlich steuerpflichtig. Ein Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 InvStG für einen Immobilienfonds, sofern mehr als 50 Prozent des Fondsvermögens in Immobilien angelegt werden. Dann sind für Steuerinländer 60% der Ausschüttung steuerfrei. Gegebenenfalls sind Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer und erteilter Freistellungsauftrag zu berücksichtigen. ²Die Ausschüttung in Höhe von 100 EUR ist eine fiktive Größe, die nicht die tatsächliche Ausschüttung des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland darstellt und lediglich der beispielhaften Darstellung der Besteuerung von offenen Immobilienfonds im Allgemeinen dient. Details zur möglichen Wertentwicklung des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland finden sich im Basisinformationsblatt.

Nahversorgungsimmobilien als Kapitalanlage

Bonität, Loyalität, Substanz, Nachhaltigkeit, Cashflow



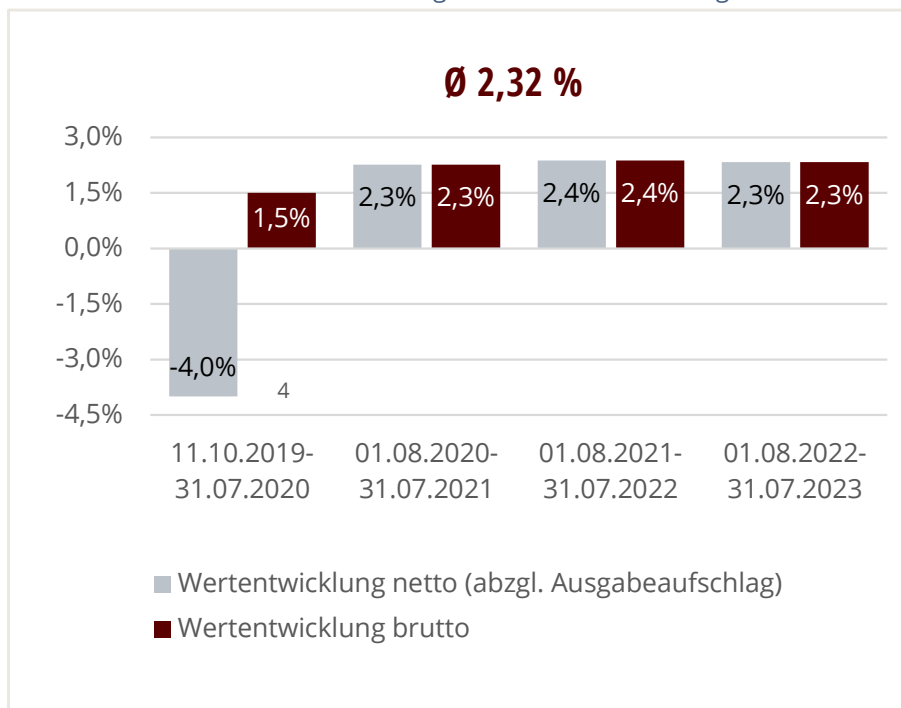
Fondskennziffern

Fondskennziffern im 12-Monatsvergleich

Historische Wertentwicklung¹

Kennzahlen im Vergleich

Hinweis: Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen



		31.07.2022	31.07.2023
Fondsvermögen	netto, EUR Mio.	139,6	145,3
Fondsvermögen	brutto, EUR Mio.	165,5	172,9
Anzahl der Immobilien		12	15
Verkehrswerte	EUR Mio.	122,7	143,5
Liquidität	EUR Mio.	30,0	16,2
	in %²	21,5	11,1
Kreditvolumen gemäß §254 KAGB	EUR Mio.	22,4	24,6
	in %³	18,3	17,1
Rücknahmepreis	EUR / Anteil	52,52	53,12

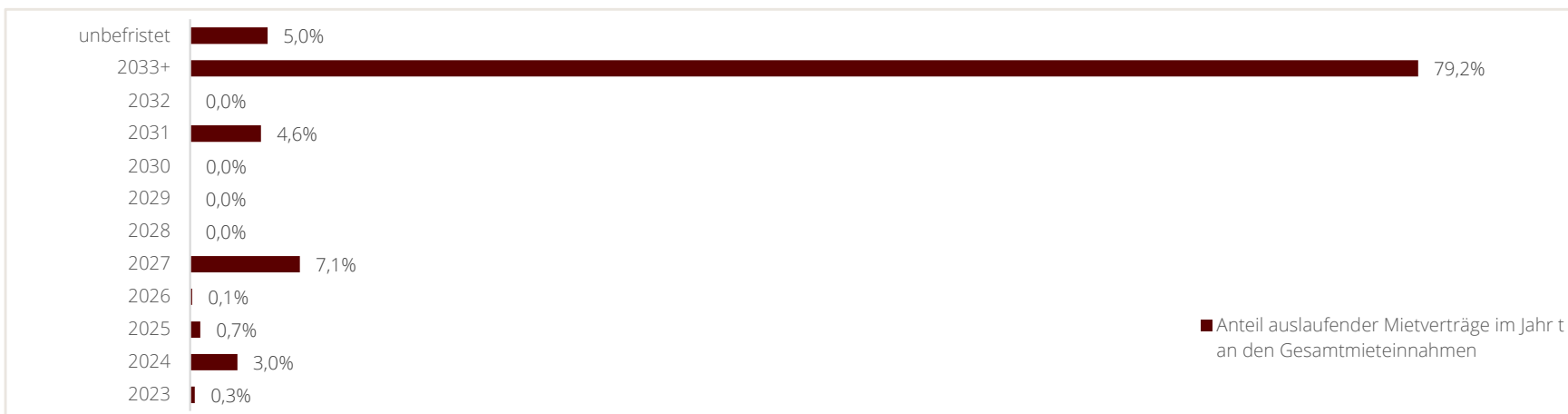
Hinweis:¹ Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilwerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Bei der Brutto-Wertentwicklung 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 | ⁴ Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland wurde am 11.10.2019 aufgelegt

Immobilienportfolio

Portfolioübersicht per 31.07.2023

Das Immobilienportfolio in Zahlen

Anzahl Immobilien	15
Immobilienvermögen	EUR 143,5 Mio.
Immobilieninvestitionsquote¹	98,8%
Fremdkapitalquote²	17,1%
Vermietbare Fläche	50.938 m²
Vermietungsquote	97,3%
Gewichtete Ø Restmietvertragslaufzeit Gewerbemieter (WALT)	11,8 Jahre



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

Neues Fondsrating Scope

Bewertungskriterien der Analysten

**Aktuelles Fondsrating
zum 17.01.2023**



**Verbesserung von
Preliminary (P)
auf Initial Rating**

- ✓ Sehr gute sektorale Allokation mit Fokus auf Nahversorgung
→ Risikoarme Assetklasse
- ✓ Herkunft der Mieteinnahmen von krisenresilienten Branchen haben positive Auswirkungen
- ✓ Sehr hohe Vermietungsquote und sehr gute Restlaufzeitstruktur der Mietverträge
- ✓ Immobilienportfolio schneidet im Branchenvergleich überdurchschnittlich ab
- ✓ Finanzstruktur des Produkts überdurchschnittlich
- ✓ Möglicher Vertrieb als Art. 8 Plus-Produkt gemäß MiFID II-Richtlinie
- ✓ Geringes Zinsänderungsrisiko bei durchschnittlicher Fremdkapitalquote



Die Scope Group ist Europas führender Anbieter von unabhängigen Ratings, Research und Risikoanalysen aller Assetklassen.

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.