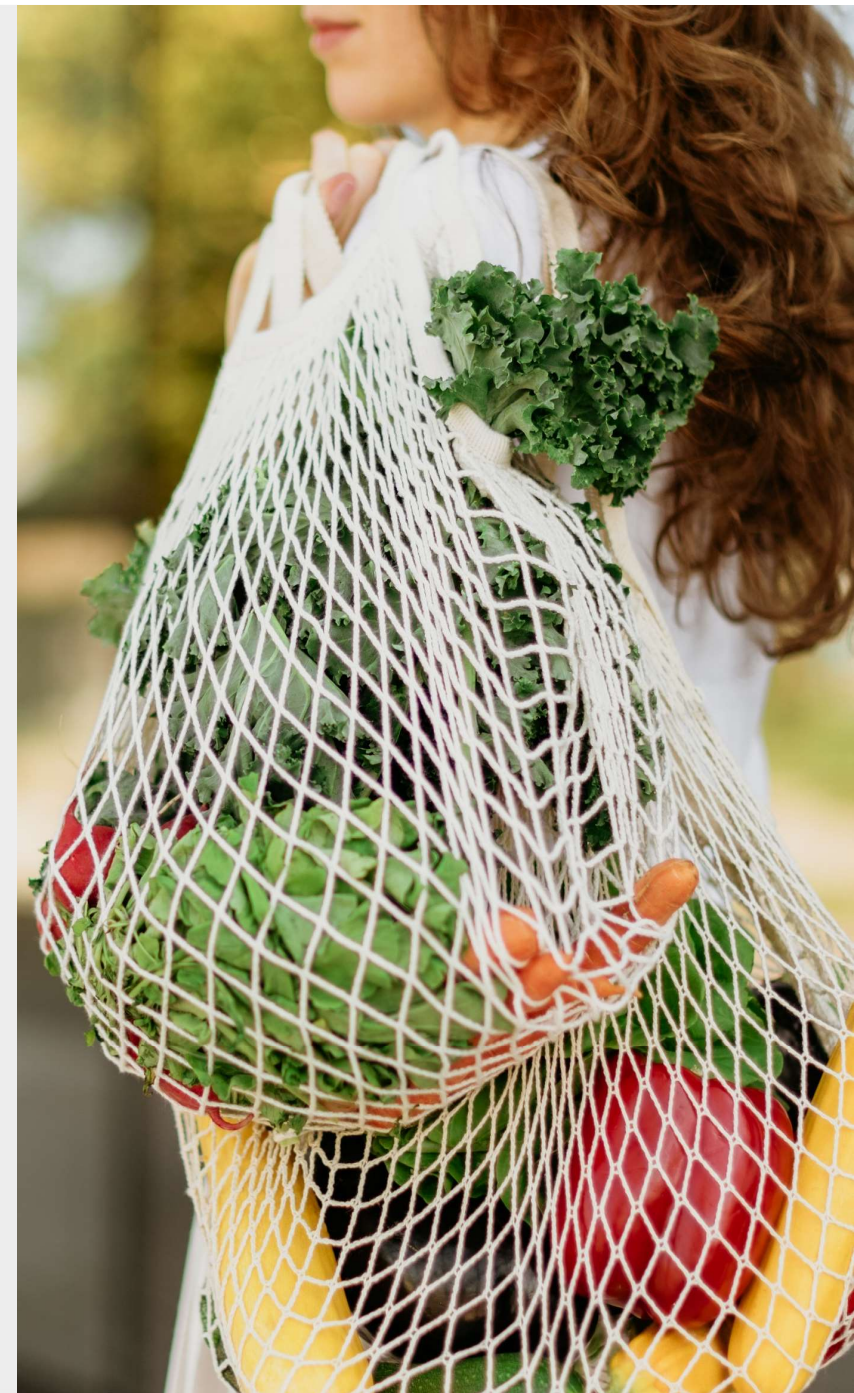


Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

Spezialisierung und Resilienz: Passt das zusammen?

Fondsupdate
Die Fondsplattform 27.08.2024



Die Nahversorgung

Gegessen wird immer



Lebensmittelhändler entwickeln sich stark

**Privatausgaben 2023
gesamt**



+ 5,5%

für Nahversorgung



+ 8,9%

für Hartwaren



-1,7%

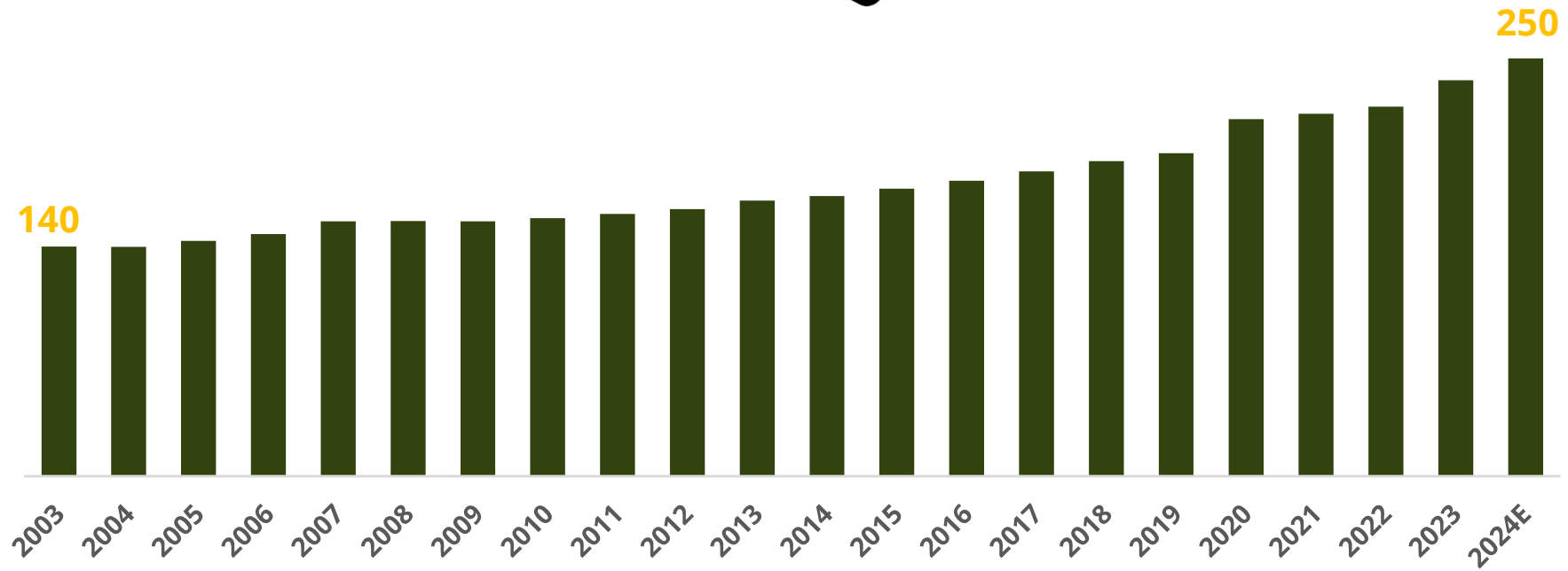


Lebensmittelhändler entwickeln sich stark

**Lebensmittelumsätze in Mrd. EUR
2003 – 2024E**



+ 2,7% p.a.



Umsatzwachstum 2023 ggü. 2022



Kauflaute + 8,9 %
Penny + 8,6 %

Kauflaute +7,7 %
Netto MD +8,5 %

SCHWARZ



Lidl + 9,4 %
Kaufland + 7,8 %

Aldi Nord + 7,5 %
Aldi Süd + 9,2 %



Demografischer Hebel erhöht Ausgaben für den täglichen Bedarf

Entwicklung umsatzfördernder demografischer Trends

Bevölkerung – Single Haushalte – Berufstätige Ältere (55 – 65 Jahre) – Späte Mütter (ab 35 Jahre)



Bevölkerungszahl

2005 – 2020 + 1%
2021 – 2030E + 3%



Single Haushalte

2005 – 2020 + 12%
2021 – 2030E + 10%



Berufstätige Ältere

2015 – 2020 + 15%
2021 – 2030E + 23%

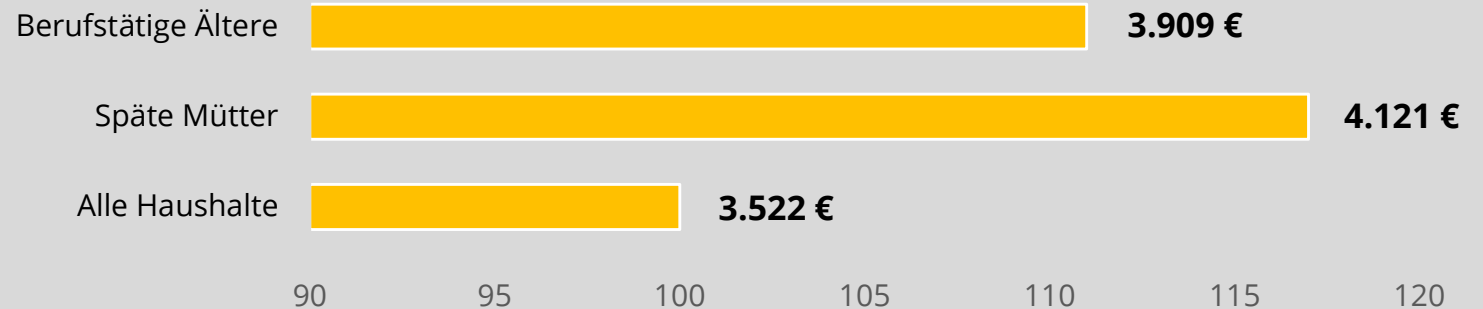


Späte Mütter

1990 – 2020 + 400%

Pro-Kopf-Ausgaben

Nach Haushaltstyp | indexiert,
alle Haushalte = 100



Großunternehmen des deutschen Lebensmitteleinzelhandels

Die TOP 4 des deutschen Lebensmitteleinzelhandels im Vergleich zu DAX-Unternehmen

Nettoumsatz in Mrd. Euro | 2023



Bonitätsstarke Ankermieter

Die größten Arbeitgeber in Deutschland im Vergleich

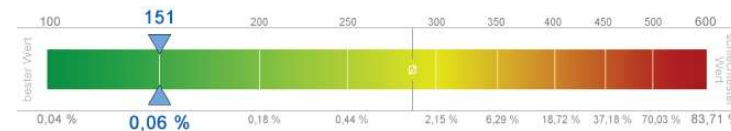
Volkswagen AG	295.000 MA
Deutsche Bahn	211.300 MA
Mercedes-Benz Group	166.000 MA
Deutsche Post	155.000 MA
Robert Bosch GmbH	134.200 MA
BMW-Group	118.900 MA

MA = Mitarbeiter

Edeka-Verbund 410.700 MA



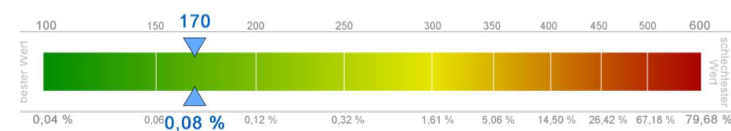
REWE-Group 280.000 MA



Lidl 100.000 MA



Aldi Gruppe 88.000 MA

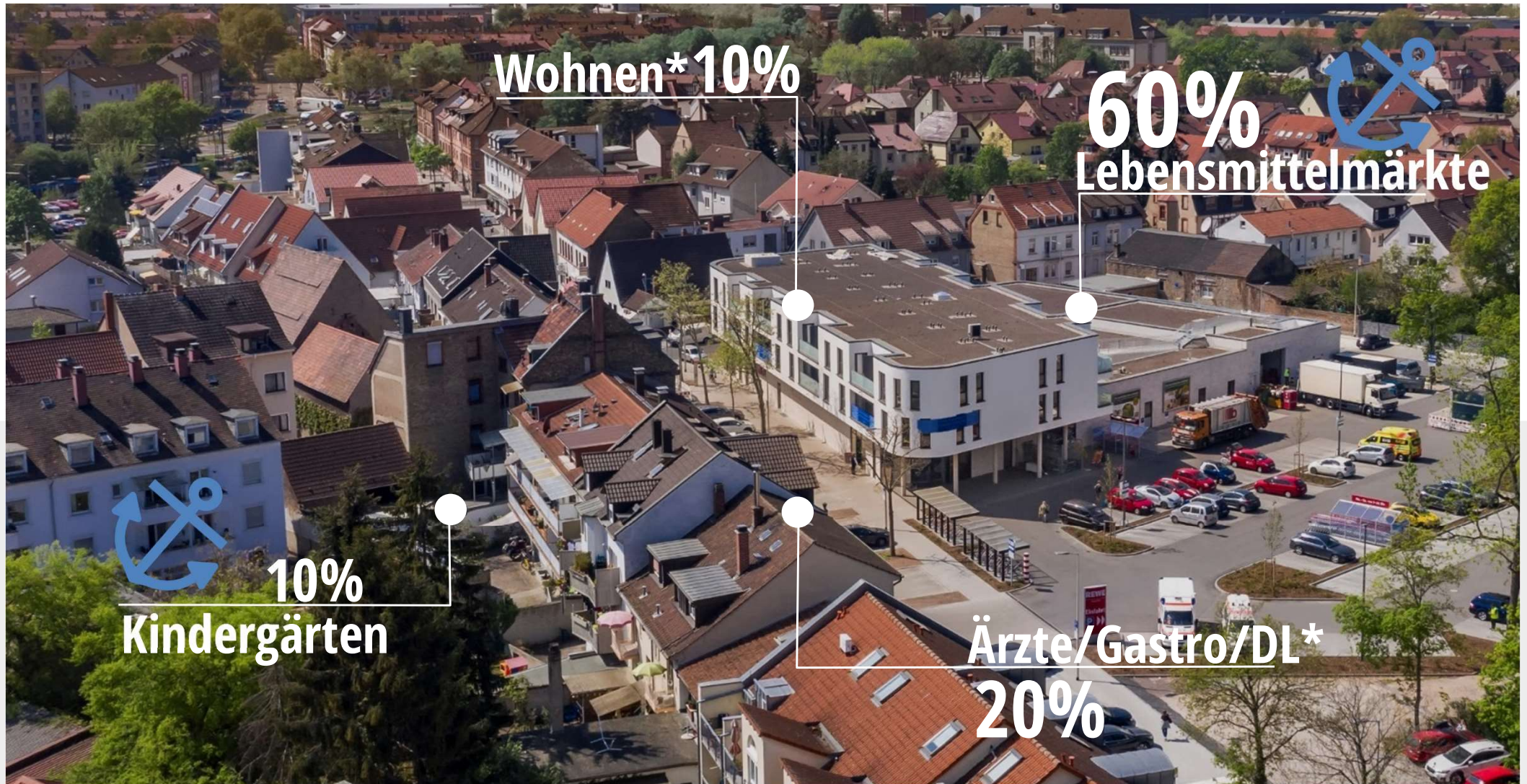


Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

Fondsupdate



Zielallokation



Stand 31.07.2024

Portfolioübersicht

Das Immobilienportfolio in Zahlen

Anzahl Immobilien	15
Immobilienvermögen	EUR 141,1 Mio.
Immobilieninvestitionsquote ¹	104,3%
Fremdkapitalquote ²	20,2%
Vermietbare Fläche	50.938 m ²
Vermietungsquote	98,4%
Gewichtete Ø Restmietvertragslaufzeit Gewerbemieter (WALT)	10,8 Jahre



Habona Fondsobjekt | Mannheim-Käfertal



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

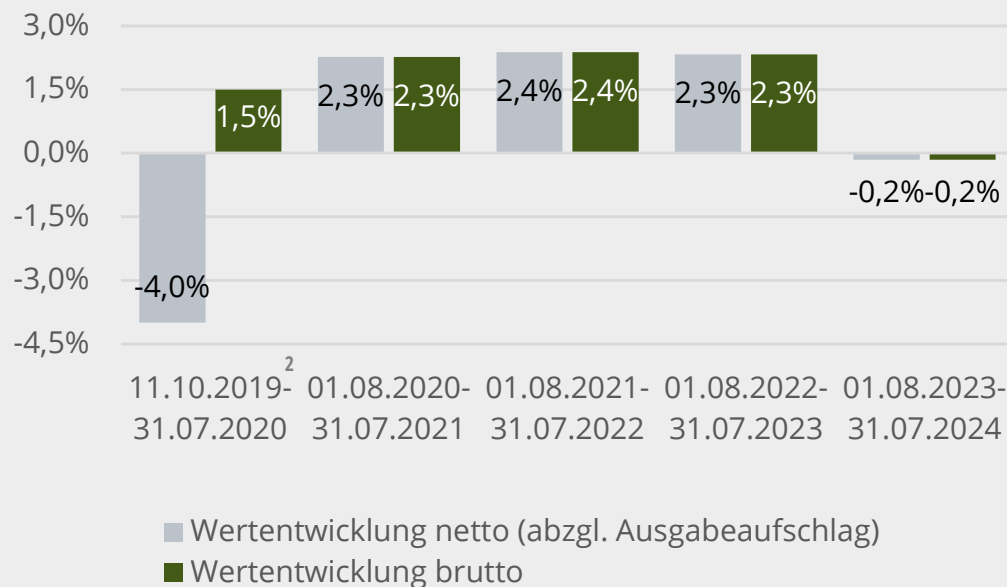


12-Monatsvergleich

Fondskennziffern

Historische Wertentwicklung¹

Hinweis: Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen



Kennzahlen im Vergleich

		31.07.2023	31.07.2024
Fondvermögen	Netto, EUR Mio.	145,3	135,3
Fondsvermögen	Brutto, EUR Mio.	172,9	166,9
Anzahl der Immobilien		15	15
Verkehrswerte	EUR Mio.	143,5	141,1
Liquidität	EUR Mio.	16,2	14,3
	In % ³	11,1	10,5
Kreditvolumen gemäß § 254 KAGB	EUR Mio.	24,6	28,6
	In % ⁴	17,1	20,2
Rücknahmepreis	EUR / Anteil	53,12	52,34

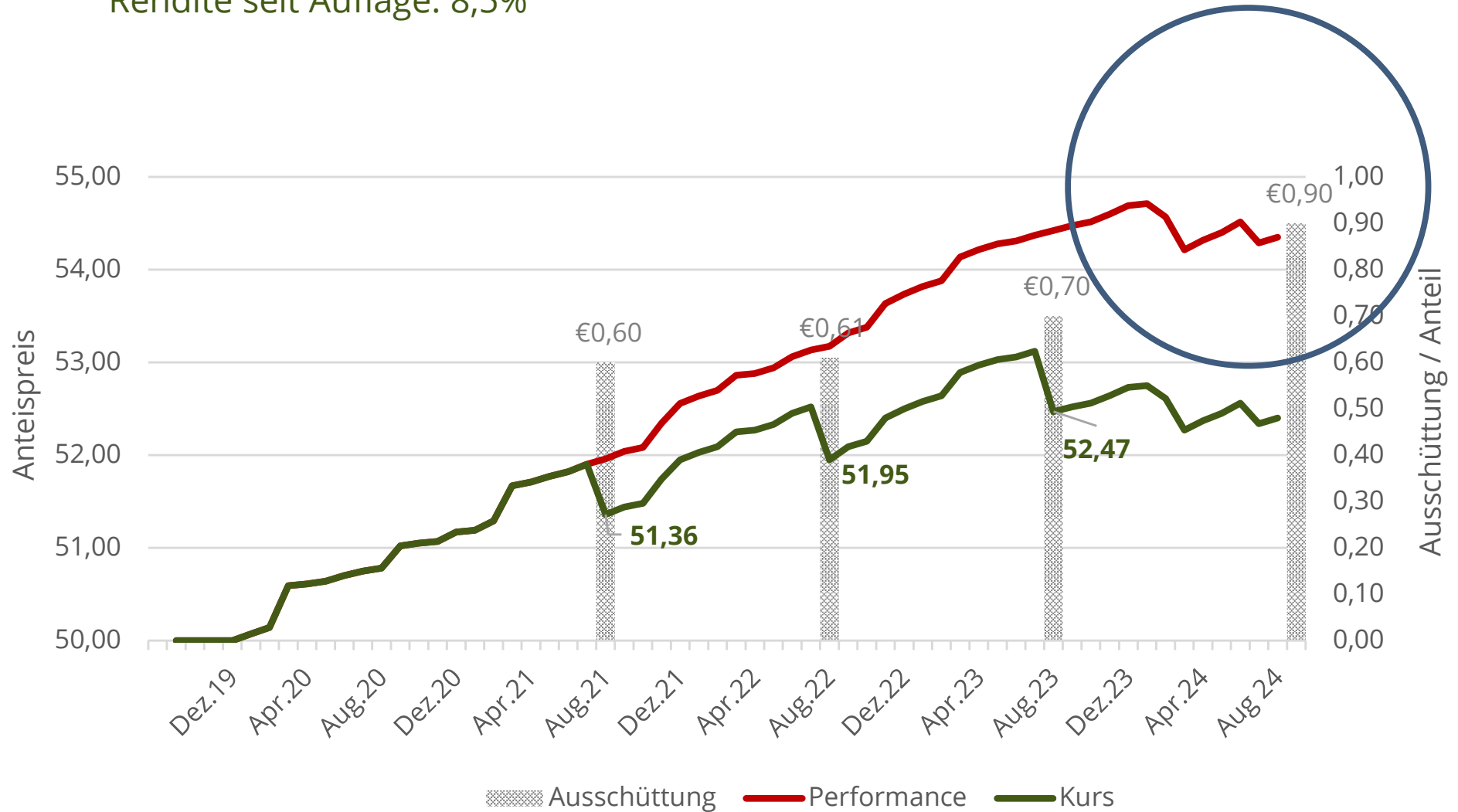
Hinweis:¹ Die angegebene Wertentwicklung zeigt die Veränderung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Euro ermittelten Anteilwerts zwischen dem Beginn und dem Ende des jeweiligen Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden dabei rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. Bei der Brutto-Wertentwicklung 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 Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland wurde am 11.10.2019 aufgelegt. | ³ Des Nettofondsvermögens | ⁴ Des Immobilienvermögens



Stand 19.08.2024

Performance seit Auflage

Rendite seit Auflage: 8,5%



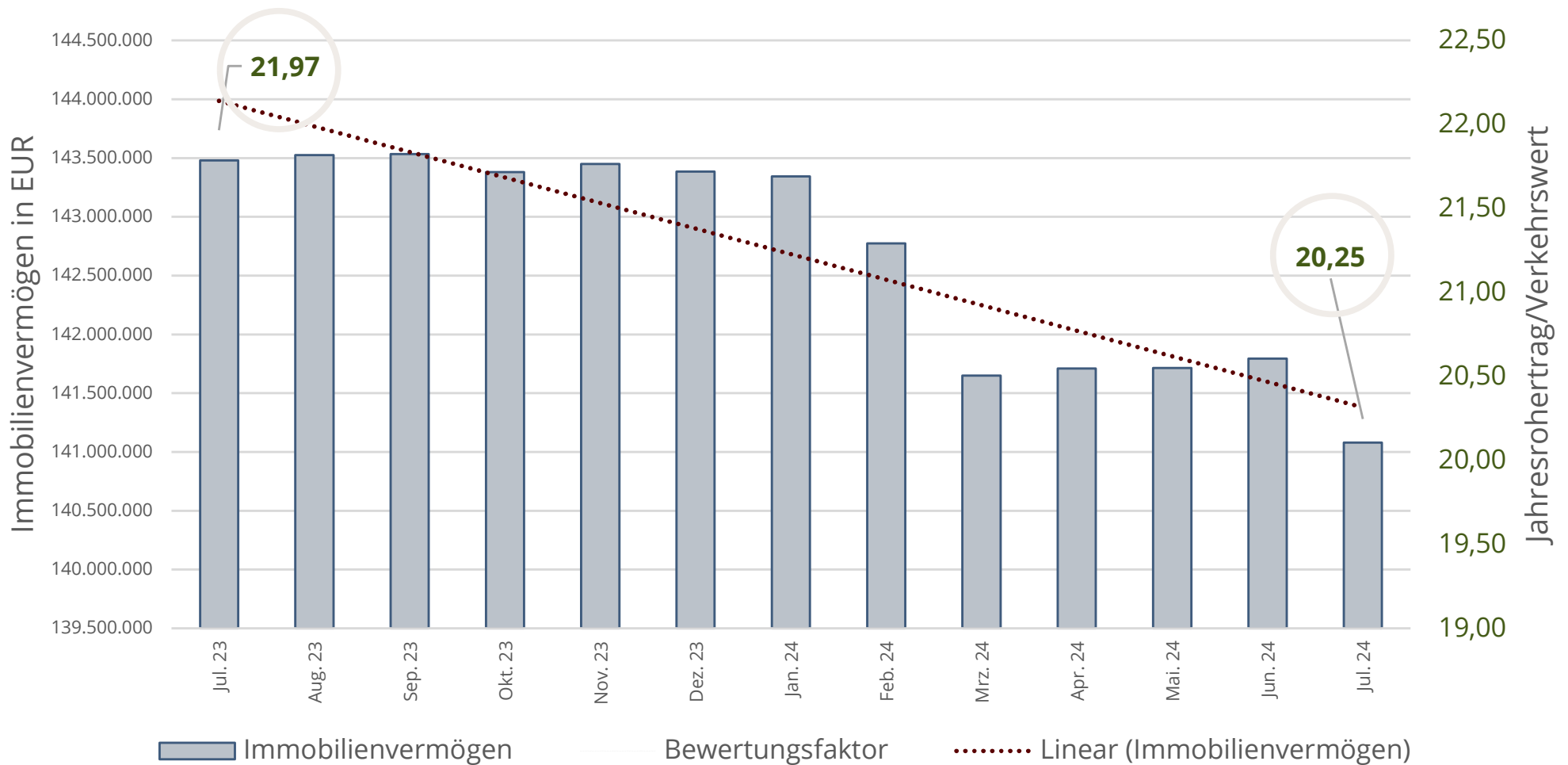
Stand:
19.08.2024



Stand 31.07.2024

Bewertung der letzten 12 Monate

>2,4 Mio. EUR Anpassungen in der Bewertung



Stand 31.07.2024

Ausschüttung

- > Faktisch Vollvermietung + kein Mietausfall
- > Steigende Mieten durch Indexierungsregelungen aller Gewerbemietverträge
- > Ergebnis: Steigerung Ausschüttung +29% auf rund 1,85% Ausschüttungsrendite
- > Die erwirtschafteten Erträge im Geschäftsjahr lagen sogar bei EUR 1,05 je Anteil (+50%), sodass der Fonds im Sinne einer nachhaltig stabilen Ausschüttungsstrategie EUR 0,15 je Anteil für zukünftige Jahre zurückstellen konnte.

Ausschüttung 26.08.2024

0,90 EUR pro Anteil ¹⁾

	2021	2022	2023	2024
Ausschüttung pro Anteil	0,60	0,61	0,70	0,90
Veränderung zu Vorjahr			+15%	+ 29 %

+ 29%



¹ Geplante Ausschüttung, unter Vorbehalt Zustimmung WP

Stand 31.07.2024

Liquidität

- > Liquiditätsquote 10,7% und damit weit über der gesetzlichen Mindestliquidität von 5,0%
- > In den letzten 12 Monaten rund EUR 9 Mio. Rückgabewünsche der Anleger aus Liquidität bedient
- > Liquidität über die nächsten 12 Monate hinaus doppelt abgesichert:
 - > Verkauf eines Objektes angestoßen
 - > Abschluss einer Kreditlinie in Höhe von 10 Mio. EUR (kein KAGB §199) für 24 Monate

Finanzierung

- > Fremdkapitalquote 20,2% und damit weit unter der gesetzlichen Maximalquote von 30% (4 von 15 Objekten sind unbelastet)
- > Duration der Kredite sowie Zinsbindung noch 5,4 Jahre
- > Durchschnittlicher Sollzins beträgt 1,41%



Stand 30.07.2024

Entwicklung Immobilienportfolio



Unterstützt von Bing
© G. Games, Microsoft, TomTom



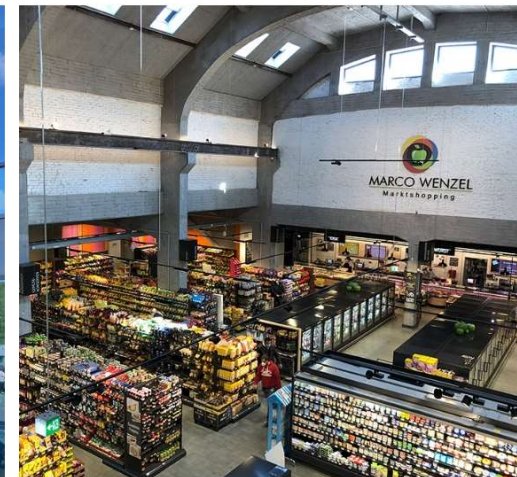
Habona Fondsobjekt | Wiesbaden



Habona Fondsobjekt | Köln



Habona Fondsobjekt | Mudersbach



Habona Fondsobjekt | Kassel



Habona Fondsobjekt | Söhlde



Habona Fondsobjekt | Edermünde



Blick nach vorne

Mieter

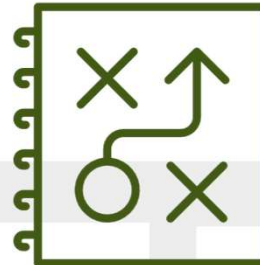


- ✓ Deckung täglicher Bedarf
- ✓ Starkes Umsatzwachstum
- ✓ Hohe Bonität
- ✓ Positive Zukunftsaussichten

Assets



- ✓ Überwiegend Neubauqualität
- ✓ Lagediversifizierung zu CBD und Highstreet
- ✓ hohe Fungibilität

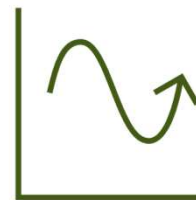


Strategie



- ✓ Etablierte Nachhaltigkeitsstrategie (Art. 8+)
- ✓ Niedrige Beleihung
- ✓ Keine Objektgesellschaften
- ✓ keine Derivate oder Wertpapiere

Momentum



- ✓ Zins Peak überschritten
- ✓ Weiterhin hohe Inflation
- ✓ Rein in funktionierende Sachwerte



Vielen Dank für Ihr Interesse!

Wir sind für Sie da →



OLIVER WEINRICH

Head of Portfolio Management

Telefon: +49 69 4500158 67

E-Mail: oliver.weinrich@habona.de



TOBIAS RAATZ

Senior Associate Portfolio Management

Telefon: +49 69 4500158 60

E-Mail: tobias.raatz@habona.de

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 Basisinformationsblatt 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 das Basisinformationsblatt 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. Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte des Fonds werden unter <https://www.intreal.com/wp-content/uploads/fonds-aktuell/habona-nahversorgungsfonds-deutschland/environmental-social-governance-esg/nachhaltigkeitsbezogene-offenlegung-gemaess-artikel-10-der-verordnung-eu-2019-2088-offenlegungsverordnung.pdf> bereitgestellt. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten nicht nur die nachhaltigkeitsrelevanten, sondern alle Eigenschaften oder Ziele des Fonds berücksichtigt werden. Mit der Anlage sind Risiken verbunden, die im Basisinformationsblatt 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.

