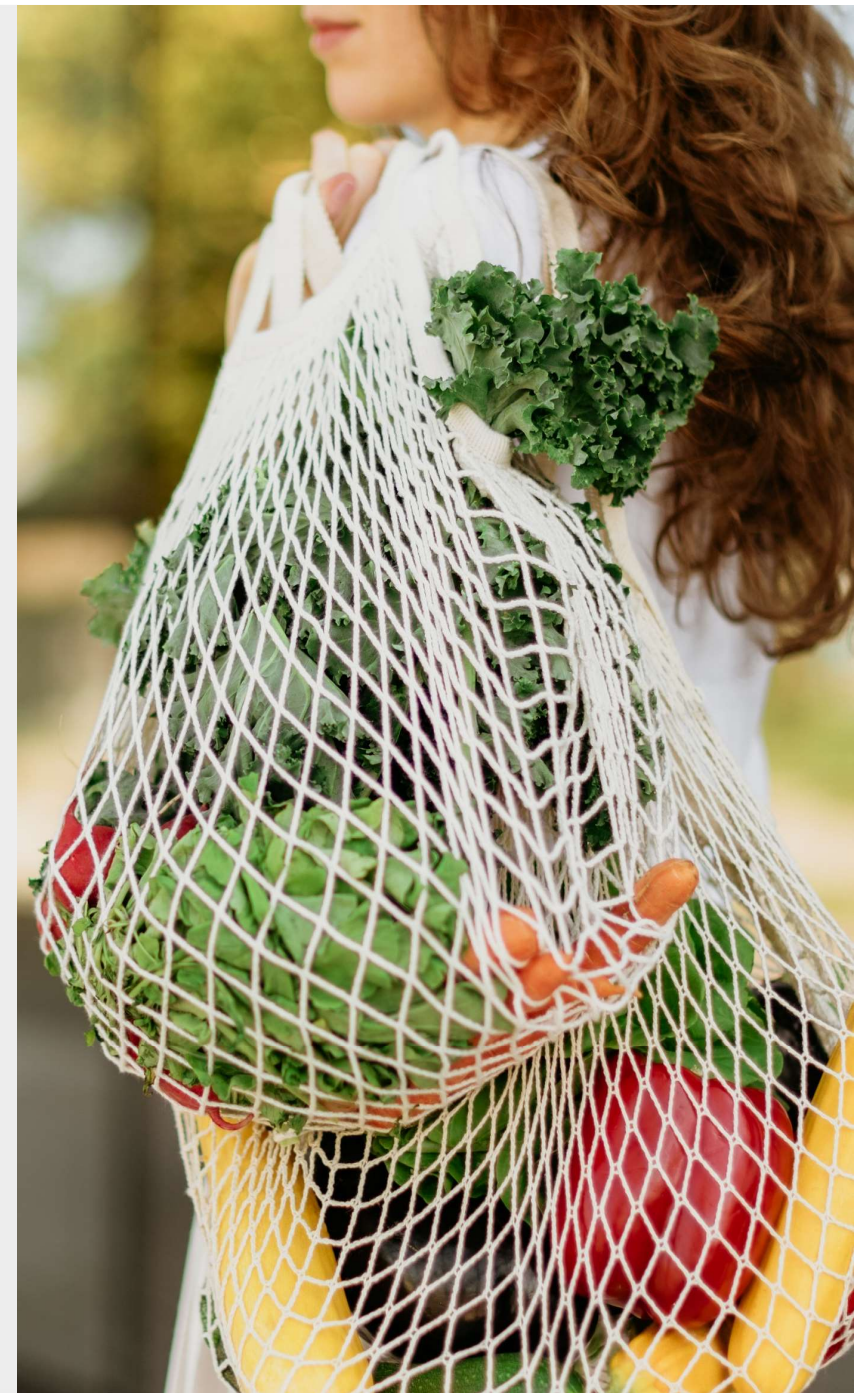
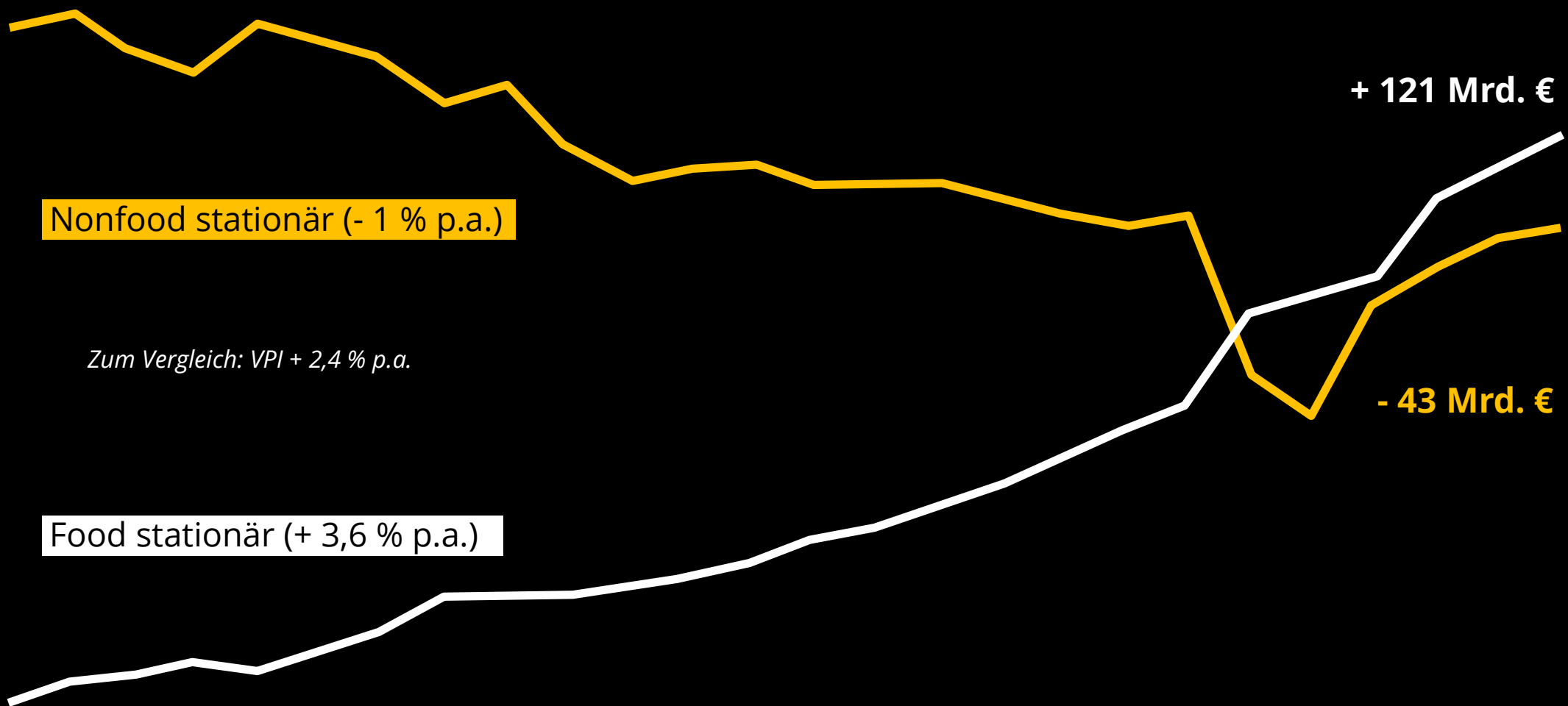


Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

Nahversorger: Institutionelle kaufen wieder!

Webinar, 26.06.2025





Gegessen wird immer – aber immer besser (und teurer)

Entwicklung der Flächenproduktivität im Lebensmitteleinzelhandel (2024 ggü. 2010)

Fulfillment of Demand



Einkaufen 2010
Ø 3.300 €/m²

Satisfaction of Desires

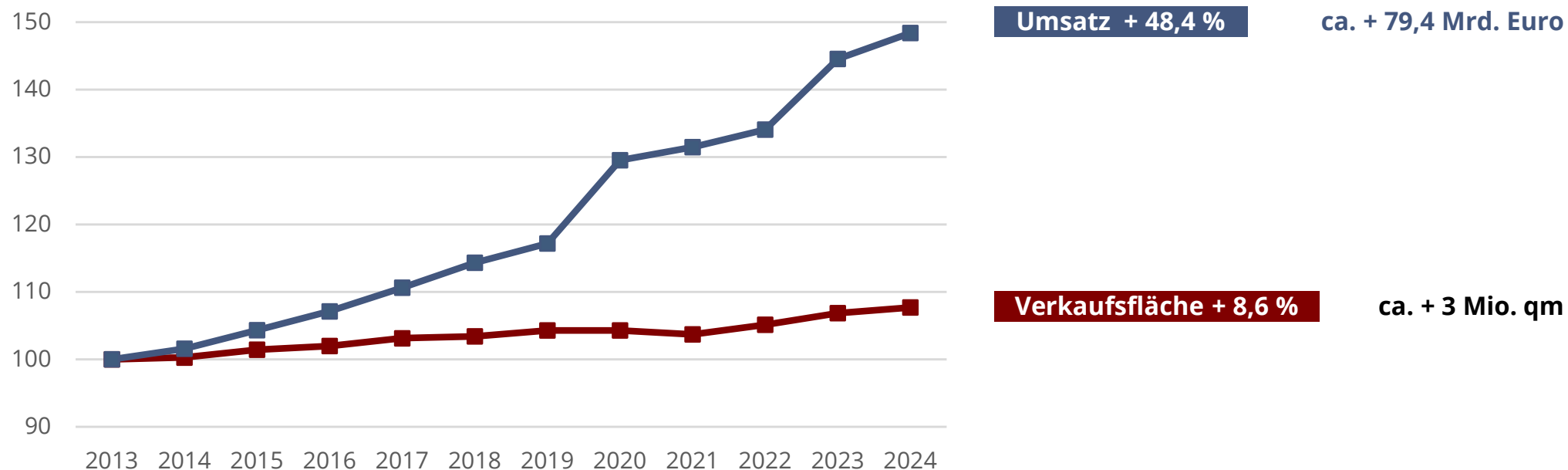


Einkaufen 2025
Ø 6.300 €/m²

Flächenzubau (und Modernisierung) an Food-Standorten

Verkaufsfläche und Umsatz im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Indexiert, 2013 = 100 | 2013 – 2024



Quellen: GfK GeoMarketing (bis 2019); Habona Research Center (ab 2020) | Eigene Darstellung

Umsatztreiber Qualität

Gesündere und qualitätsvollere Lebensmittel nachfragen

Auswirkungen auf den Lebensmitteleinzelhandel

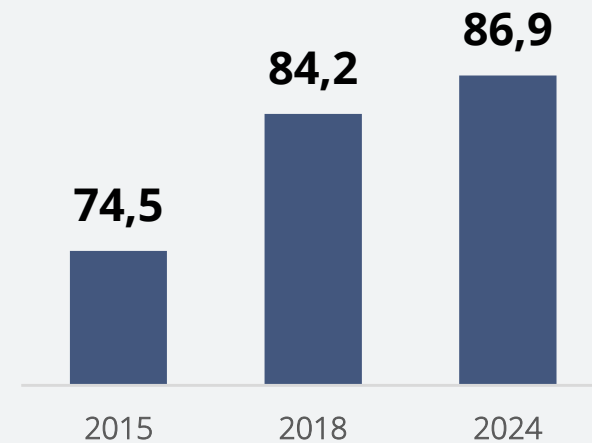
- Wachsende Nachfrage nach weniger preissensiblen Qualitätsprodukten
- Ausbau der Produkt- und Qualitätsvielfalt in den Bereichen Frische, Regionalität, Bio und Mehrwert



» **Umsatz mit Bio-Lebensmitteln 2024**

+ 5%

Qualität als Kaufkriterium von Lebensmitteln; Anteil in % an der Kaufentscheidung



Demografischer Wandel führt zu höheren Lebensmittelausgaben

Umsatztreiber im Nahversorgungsbereich

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

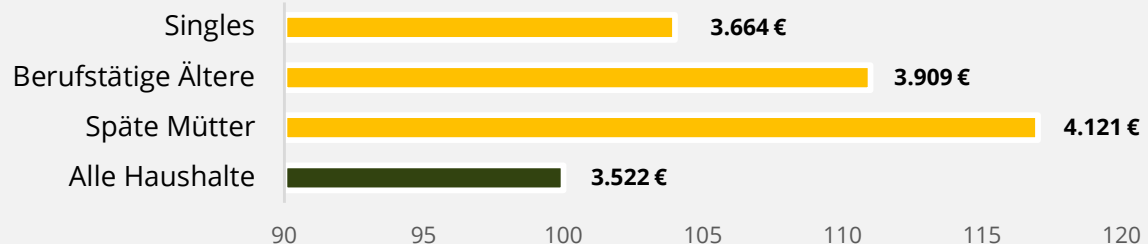
2015 – 2020 + 15%
2021 – 2030E + 23%



Späte Mütter

1990 – 2020 + 400%

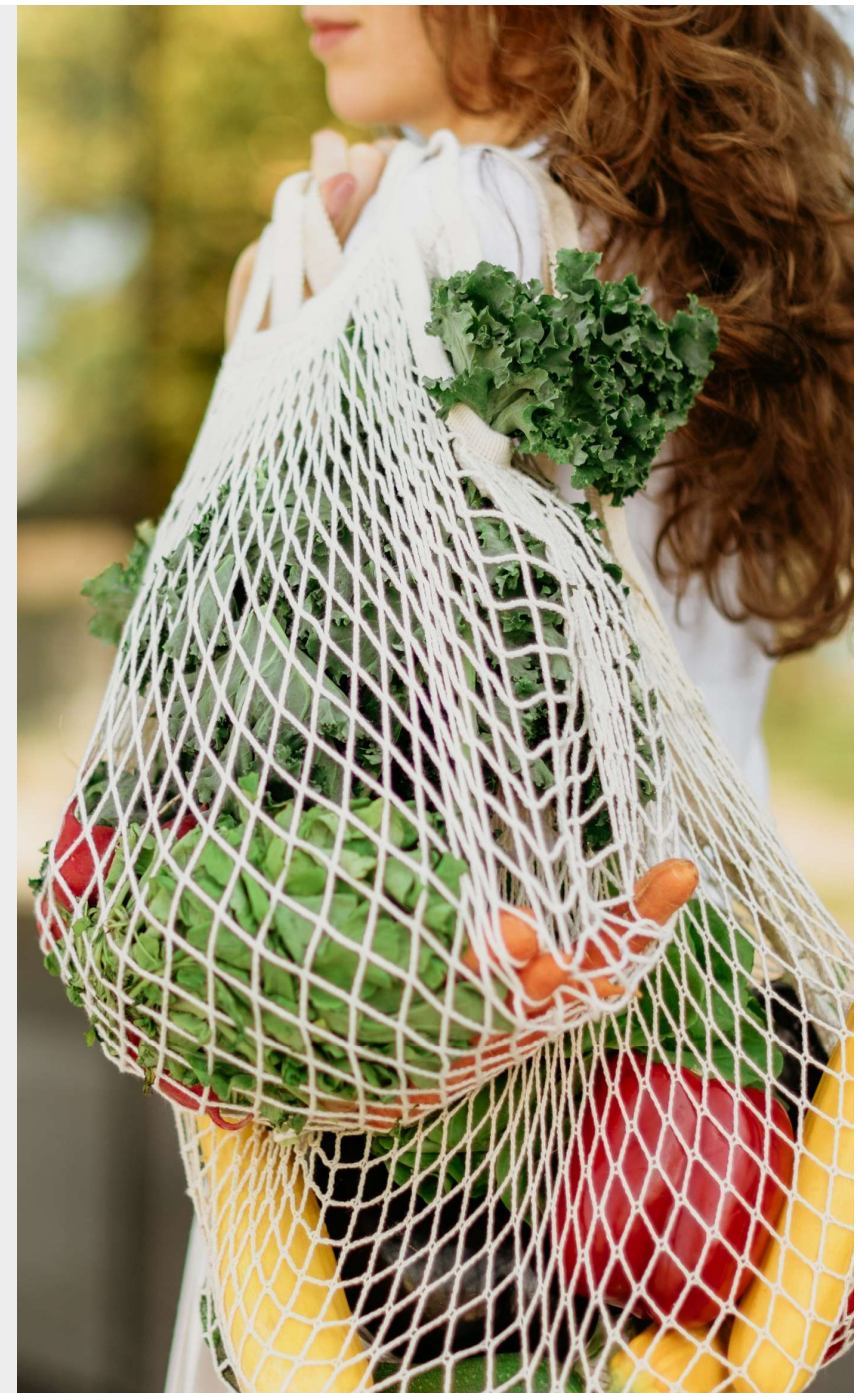
Pro-Kopf-Ausgaben Lebensmittel
Nach Haushaltstyp | in Euro p.a.
indexiert, alle Haushalte = 100



Quellen: BBSR – Bevölkerung (2024); destatis – Singles, Späte Mütter (2018); IW Köln - Berufstätige (2017) | GfK – Pro-Kopf-Ausgaben Food (2023)

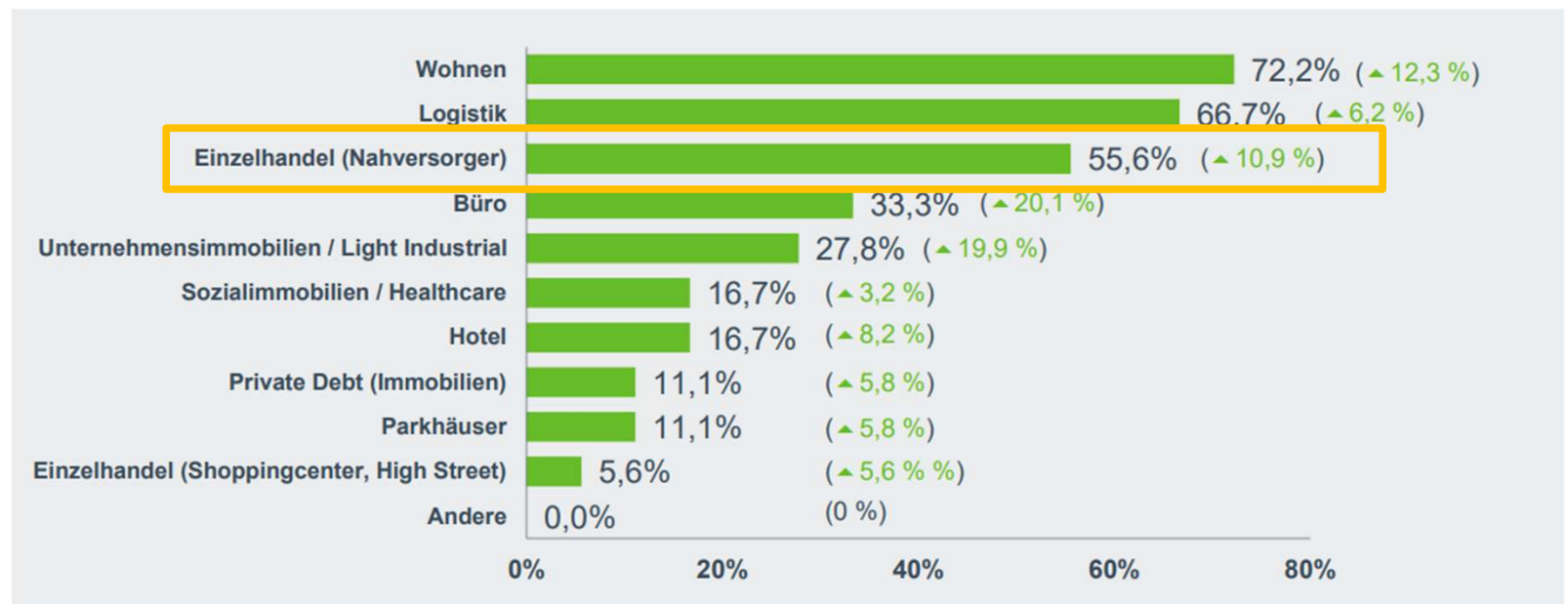
Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

Markt Institutionell



Auswertung Investorenumfrage Real-Asset-Fonds 2025 (82 TN)

Welche Immobilien-Assetklasse ist im Jahr 2025 für Sie die attraktivste Nutzungsart?



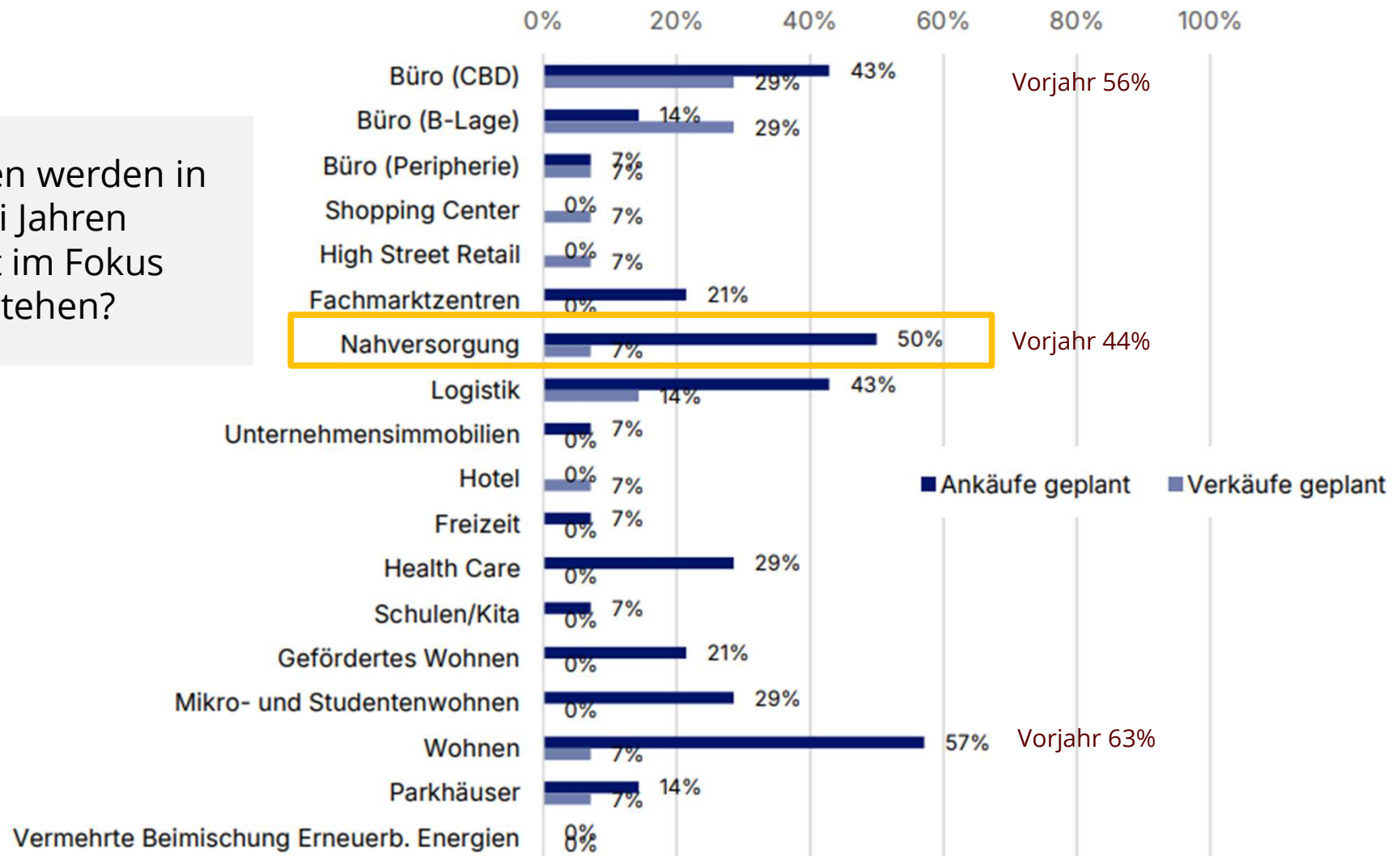
Habona kauft Portfolio mit 22 Nahversorgern für Spezialfonds

Habona hat ein Portfolio bestehend aus 22 Nahversorgungsimmobilien für einen Spezialfonds einer deutschen Versicherung angekauft. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Transaktion beläuft sich auf Euro 132 Mio. und ist damit der bisher größte Einzelankauf von Habona.



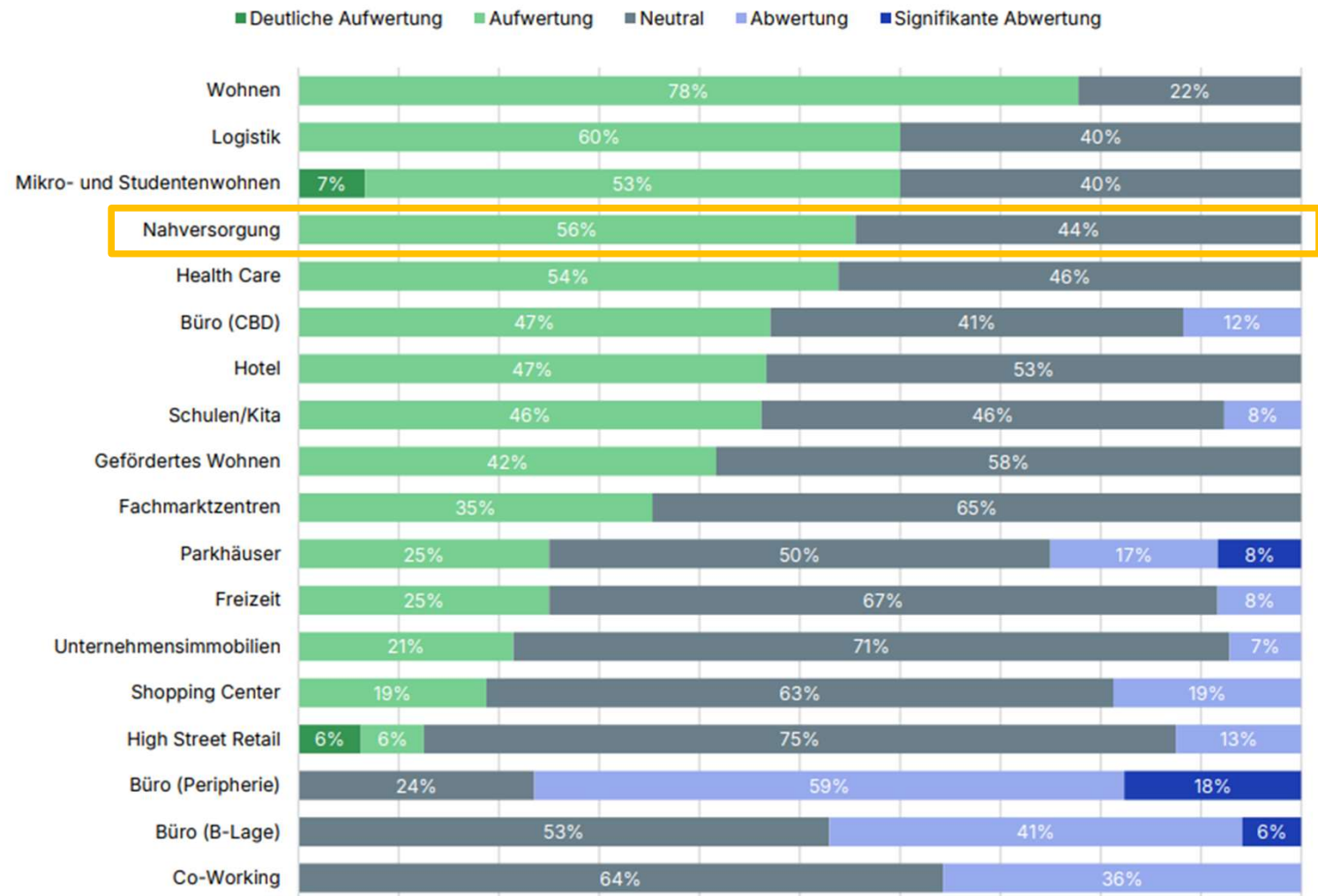
Auswertung Umfrage Scope unter Assetmanager

Welche Nutzungsarten werden in den kommenden drei Jahren (2025-2027) verstärkt im Fokus Ihrer Transaktionen stehen?



Auswertung Umfrage Scope unter Assetmanager

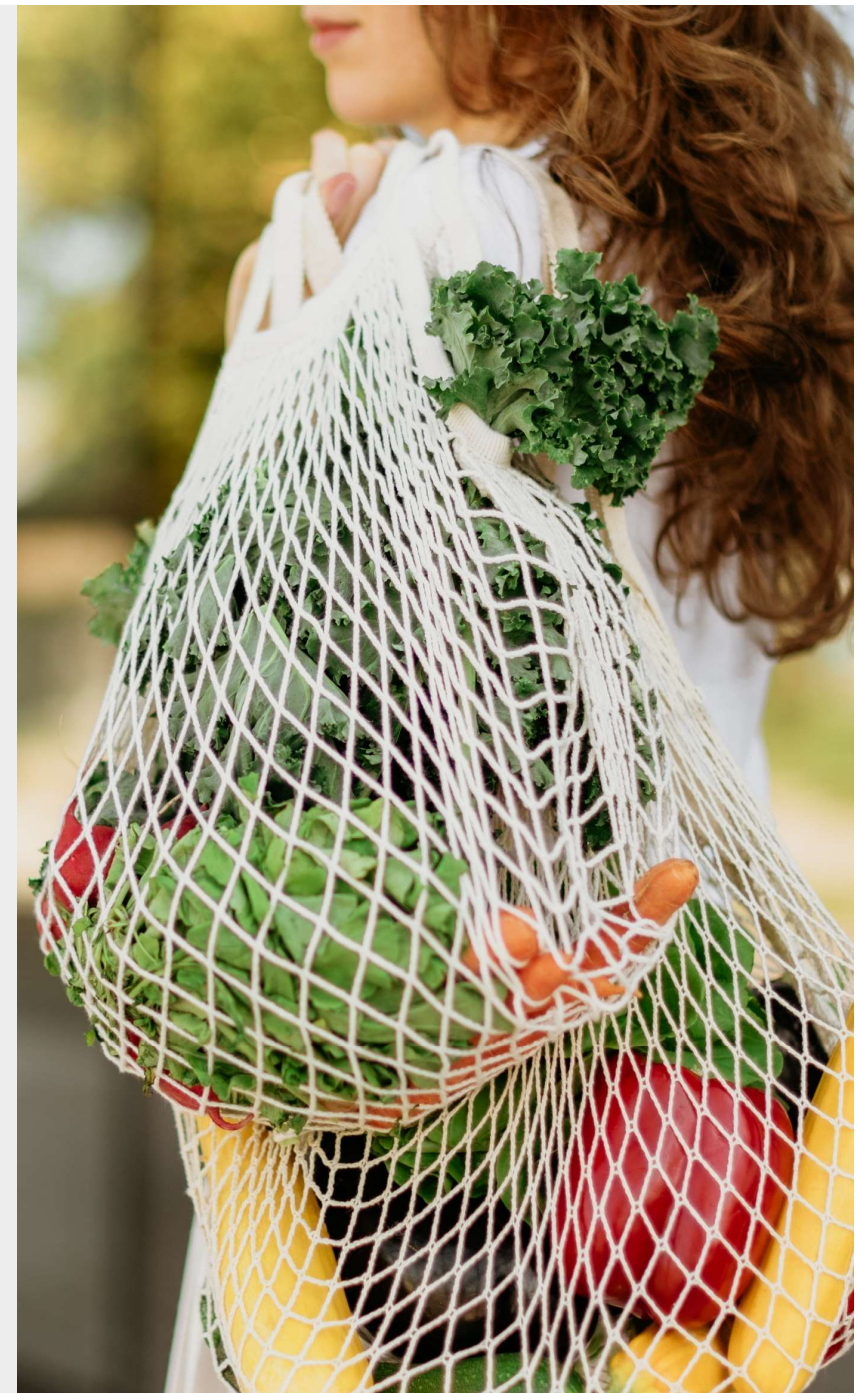
Wie schätzen Sie die
Bewertungsentwicklung im
laufenden Jahr 2025 in den
folgenden Nutzungsarten
ein?



Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

Fondskennzahlen

Fondsupdate, Stand 31.05.2025



Stand 31.05.2025

Portfolioübersicht

Das Immobilienportfolio in Zahlen

Anzahl Immobilien	14
Immobilienvermögen	EUR 132 Mio.
Immobilieninvestitionsquote ¹	111,6%
Fremdkapitalquote ²	23,7%
Vermietbare Fläche	48.205 m ²
Vermietungsquote	97,9%
Gewichtete Ø Restmietvertragslaufzeit Gewerbemieter (WALT)	10,8 Jahre



Habona Fondsobjekt | Mannheim-Käfertal



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



Mixed-use, Bad Arolsen (Hessen)

Aktives Assetmanagement

Habona Nahversorgungsfonds Deutschland verlängert vorzeitig den Mietvertrag mit Rewe

- Mieterbesatz: Rewe + Rewe Getränkemarkt, dm, Fressnapf, Action, Takko, JYSK, 10 Wohneinheiten
- Rewe + Rewe Getränkemarkt erwirtschaften rund 46% der Mieteinnahmen im Center

Eckdaten

- Neuer 12-Jahres-MV für Rewe Supermarkt + Rewe Getränkemarkt
- Miethöhe (10,98 EUR/m² bzw. 10,04 EUR/m²) und Indexregel bleiben bestehen/unverändert
- Kosten Umbau/Refurbishment (rund 1,1 Mio. EUR) gehen voll zu Lasten von Rewe
- Umstellung Gasheizung auf Wärmepumpe (Kosten rund 500 TEUR)
- 10 Monate mietfrei



Analyse Fondskennzahlen

Anteilsscheinrückgaben

- Im Geschäftsjahr 2024/2025 hat der Fonds 18,8 Mio. EUR Rückgabewünsche der Anleger erfüllt

Deutlich steigende Ausschüttungen

- Im Geschäftsjahr 2024/2025 hat der Fonds eine Rekordausschüttung in Höhe von 0,90 EUR/Anteil erwirtschaftet. Das entspricht rund >2,4 Mio. EUR, welche im August 2024 an die Anleger ausgezahlt worden sind.

Risikoreduzierung durch Anpassung der gutachterlichen Verkehrswerte

- Wertanpassungen haben zu Korrekturen in Höhe von >2,5 Mio. EUR geführt. Der Bewertungsfaktor ist dabei von 20,50-fache auf das 19,98-fache gesunken.

Langlaufende Finanzierung

- Alle Finanzierungen profitieren von einer langfristigen Zinsbindungen bei einem durchschnittlichen Sollzins von 1,41% p.a. und verfügen über eine Restlaufzeit von noch 4,7 Jahren.
- Zur Absicherung der Verkaufsstrategie wurde eine Kreditlinie in Höhe von 10 Mio. EUR abgeschlossen.



Nachbewertung des Immobilienportfolios

Regulärer Austausch Bewerter seit 05/2025

- Gesetzlich müssen die externen Bewerter alle drei Jahre ausgetauscht werden. Auf der Basis wurden die Bewertungen im Habona Nahversorgungsfonds Deutschland erstmals seit 05/25 durch die neuen Bewerter durchgeführt.

Bewertungsergebnis

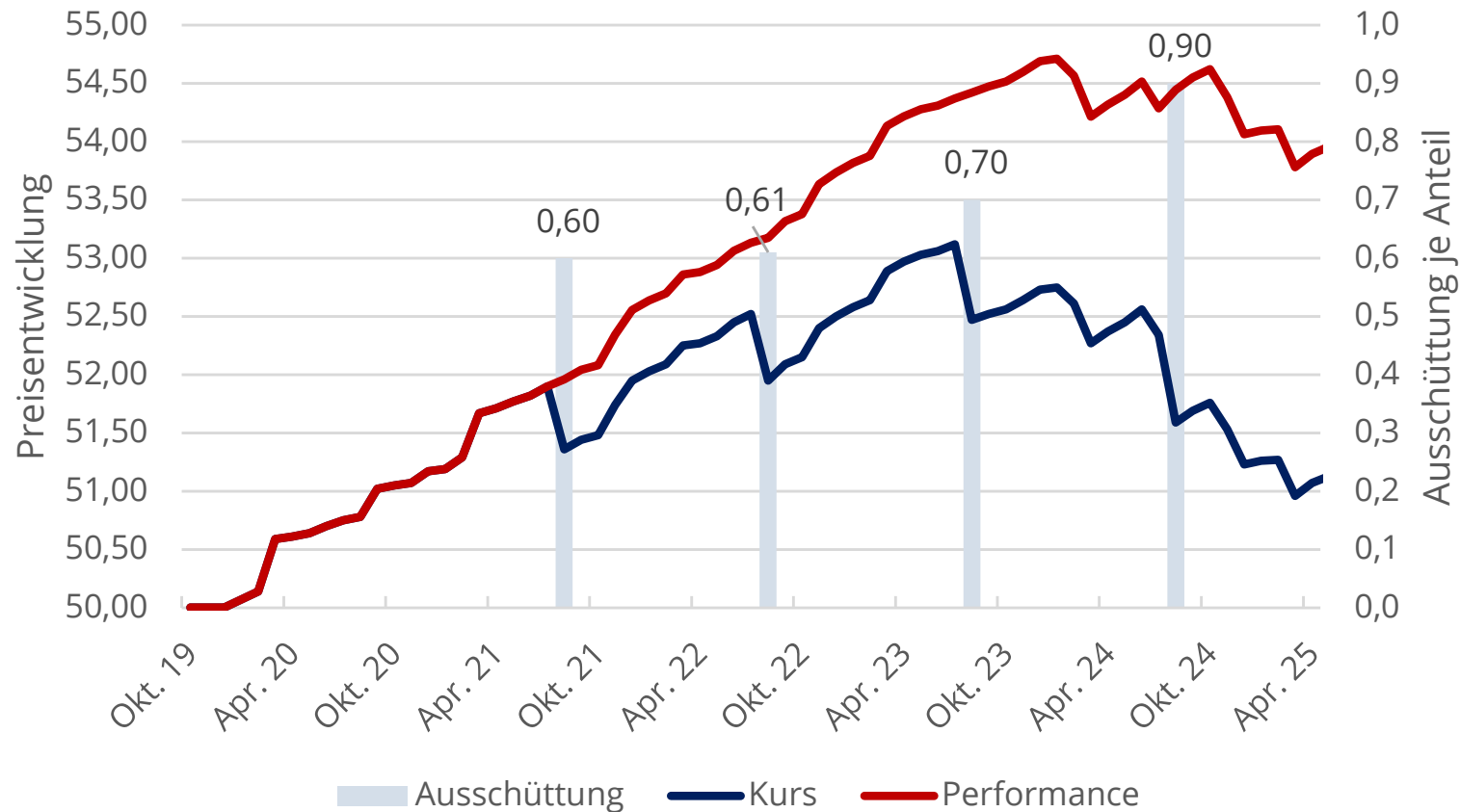
- Der durchschnittliche Bewertungsfaktor des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland reduziert sich seit dem neuen Geschäftsjahr (ab 01.04.2025) durch die Nachbewertungen von 19,98-fach auf das 19,82-fache der Jahresnettosollmiete.



Seit Auflage

Fondsperformance & Ausschüttung

Rendite seit Auflage: +7,92%



- Die stabilen und langfristigen Mieteinnahmen des Fonds werden es ermöglichen, 2025 eine erneute Ausschüttung auf dem Rekordwert des Vorjahres in Höhe von 0,90 EUR je Anteil umzusetzen. (Vorbehalt Wirtschaftsprüfer).
- Die Ausschüttung wird für Ende August 2025 terminiert, die Verkündung des exakten Termins erfolgt zeitnah.



Jetzt ist der Einstiegszeitraum

Momentum

- Die eingeleitete Zinswende der Notenbanken lassen die Transaktionsmärkte wieder anspringen
- Die Stabilität unser Mieter in Kombination mit deren positiven Wachstumsaussichten, steigern die Nachfrage von institutionellen Immobilieninvestoren in die Nutzungsart Nahversorgung, während andere Nutzungsarten abgebaut werden.
- Weiterhin zu erwarten hohe Inflation bei gleichzeitig sinkenden Zinsen sind der ideale Einstiegszeitraum in funktionierende Sachwerte.
- Der Fonds ist solide aufgestellt und bereit für den nächsten positiven Immobilienzyklus.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.**



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.

