

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.

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

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

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 Asset Management 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 Nahversorgungsimmobilienzentren. 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 KVG 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

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 schützt 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 Rückgabebetrag – 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. Es handelt sich um einen aktiv ohne Benchmarkbezug verwalteten Fonds.

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.

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:** Immobilien und andere Vermögensgegenstände können nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn Anleger ihre Anteile an dem Fonds zurückgeben möchten, kann es zu Aussetzungen der Anteilrücknahme kommen, weil die KVG zunächst Vermögensgegenstände verkaufen muss, um ausreichend Liquidität aufzubauen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen. **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. **Pandemie-Risiken:** Eine weltweite Epidemie (Pandemie), kann zur Folge haben, dass Schutzmaßnahmen ergriffen werden, die zu (ggf. massiven) Einbrüchen der Mieteinnahmen des Fonds, zu einer Wertminderung der gehaltenen Immobilien, zu einer sinkenden Nachfrage auf dem Immobilien- und Vermietungsmarkt sowie zu Liquiditätsgrenzen und der

Nichtbedienung von Darlehen in Verbindung mit Zwangsversteigerungen von Immobilien führen können. **Risiken aus fremdfinanzierten Immobilien:** Wenn Immobilien des Fonds fremdfinanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen oder -minderungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus. **Preisänderungsrisiko:** Während der Haltedauer können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs ist. **Immobilienrisiken:** Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objekte an bestimmten Standorten können für Mieter an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung der Immobilien kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen.

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	1,5%
-----------------	------

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.	Im letzten Geschäftsjahr des Fonds waren dies 1,38% bezogen auf das durchschnittliche Nettofondsvermögen.
Gebühren bei Projektentwicklungen: bis zu 2% der Baukosten.	

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. Im letzten Geschäftsjahr wurden 0% bezogen auf das durchschnittliche Nettofondsvermögen als 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. Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 31.03.2021 endete. 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



Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die künftige Entwicklung. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlag abgezogen. Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland wurde am 11.10.2019 aufgelegt. Die historische Wertentwicklung wurde in EUR berechnet.

PRAKTISCHE INFORMATIONEN

Verwahrstelle des Fonds ist die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank 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/habona-nahversorgungsfonds.html.

Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG 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 KVG 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 18.01.2022.