Basisinformationsblatt

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Produkt: Habona Nahversorgungsfonds Deutschland **(„Fonds“)**, ISIN: DE000A2H9B00

Hersteller: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg, („KVG“), www.intreal.com. Weitere Informationen und Möglichkeit zur Kontaktaufnahme erhalten Sie telefonisch unter +49 40 / 377077 - 000. Die KVG ist Teil der HIH-Gruppe.

Für den Hersteller in Sachen Basisinformationsblatt zuständige Behörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“). Dieser Fonds ist in Deutschland zum Vertrieb zugelassen. Die KVG ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Erstellungsdatum des Basisinformationsblatts: 14. Januar 2025

Sie sind im Begriff ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art: Es handelt sich bei dem Fonds um ein in Deutschland aufgelegtes Immobilien-Sondervermögen gem. §§ 230 ff KAGB.

Laufzeit: Der Fonds hat eine unbegrenzte Laufzeit. Die Anleger können unter Einhaltung einer Haltefrist von 24 und einer Rückgabefrist von 12 Monaten von der KVG grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen. Weitere Ausführungen zu den Rückgabemöglichkeiten, der Laufzeit und der empfohlenen Haltedauer sind dem nachstehenden Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ zu entnehmen. Die KVG ist berechtigt, die Verwaltung des Fonds zu kündigen.

Ziele: Der Fonds strebt den Aufbau eines risikogemischten 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 insbesondere aufgrund zufließender Mieten, ggf. ergänzt um einen kontinuierlichen Wertzuwachs der Immobilien. Die Rendite des Fonds setzt sich aus dem Anteilwert und den Ausschüttungen an die Anleger zusammen. Beides hängt hauptsächlich vom Wert der Immobilien und den daraus erzielten Erträgen ab. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf deutschen Nahversorgungsimmobilien/-zentren, insbesondere Lebensmittelmärkten und Kindertagesstätten. Bei der Auswahl der Immobilien sollen deren längerfristige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern beachtet werden. Bei dem Fonds handelt es sich um einen solchen i.S.d. Art. 8 Abs. 1 der VO (EU) 2019/2088; die KVG berücksichtigt entsprechend der näheren Ausführungen im Verkaufsprospekt ein ökologisches Merkmal bei ihren Investitionsentscheidungen und der Verwaltung des Fonds. Der Fonds wird aktiv ohne Benchmarkbezug verwaltetet. 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 angelegt werden. Derivate dürfen nicht erworben werden. Die KVG schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge des Fonds an die Anleger aus.

Kleinanleger Zielgruppe: Der Fonds richtet sich an Privatanleger i.S.d. KAGB mit langfristigem Anlagehorizont, die in der Lage sind, die Risiken der Anlage abzuschätzen. Erfahrungen mit indirekten Immobilienanlagen und dem Erwerb von Investmentfondsanteilen sind von Vorteil, jedoch nicht zwingend. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, Wertschwankungen des Anteilpreises unter die Einstandspreise und entsprechende Kapitalverluste hinzunehmen. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Kapital hinaus besteht nicht.

Verwahrstelle ist Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG.

Den Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen, den letzten Jahres- und Halbjahresbericht, die aktuellen Anteilpreise sowie weitere Informationen zum Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache unter www.intreal.com/hnfd.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator

1	**2**	3	4	5	6	7

Niedrigeres Risiko ← – → Höheres Risiko

Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie den Fonds 5 Jahre halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück.

Sie können die Anlage möglicherweise nicht frühzeitig einlösen.

Ihnen entstehen unter Umständen erhebliche Mehrkosten bei einer frühzeitigen Einlösung.

Sie können Ihren Fonds möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen ihn unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Fonds verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Fonds Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen.

Wir haben diesen Fonds auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 2 eingestuft, wobei 2 einer niedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als niedrig eingestuft. Bei sehr ungünstigen Marktbedingungen ist es äußerst unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen.

Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren. Dieser Fonds beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Die Steuergesetzgebung des Staats, in dem Sie steuerpflichtig sind, kann Auswirkungen auf die tatsächliche Auszahlung haben. Ausführungen zu den Ausstiegsmöglichkeiten und damit ggf. verbundenen Kosten finden Sie unten im Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“.

Der Fonds unterliegt u.a. operationellen Risiken und Liquiditätsrisiken. Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Abschnitt „Risikohinweise“ des Verkaufsprospekts.

Performance-Szenarien: Was Sie bei diesem Fonds am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Fonds sowie einer geeigneten Benchmark in den letzten 10 Jahren. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer **Anlage** **Szenarien**	**5 Jahre** **10.000,00 €**	**Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen**	**Wenn Sie nach der empfohlenen Haltedauer aussteigen (5 Jahre)**
Minimum	**Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.**		
Stressszenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	**9.320,00 €**	**9.120,00 €**
	Jährliche Durchschnittsrendite	-6,80%	-1,83%
Pessimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	**9.370,00 €**	**9.370,00 €**
	Jährliche Durchschnittsrendite	-6,30%	-1,29%
Mittleres Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	**9.720,00 €**	**10.830,00 €**
	Jährliche Durchschnittsrendite	-2,80%	1,61%
Optimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	**9.820,00 €**	**11.040,00 €**
	Jährliche Durchschnittsrendite	-1,80%	2,00%

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie zu bestimmten Ausstiegszeitpunkten unter verschiedenen Szenarien theoretisch zurückerhalten könnten, wenn Sie 10.000 Euro anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die Arten von pessimistischen, mittleren und optimistischen Szenarien traten bei einer Investition in den Fonds bzw. basierend auf der Benchmark MSCI OFIX Monthly Property Fund Index_Deutschland zwischen Dezember 2014 und Dezember 2024 auf. Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten und die Kündigungsfrist von 12 Monaten. Weitere Details finden Sie im Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen“.

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Fonds selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Was geschieht, wenn die KVG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der KVG hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass das Fondsvermögen nicht in deren Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt. Soweit die KVG aus dem Fonds mangels Liquidität oder wegen Vermögenslosigkeit keine Auszahlungen vornehmen kann, ist dieser Verlust nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen diesen Fonds verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf: In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie den Fonds halten und wie gut sich der Fonds entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume. Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt: Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich der Fonds wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt. 10.000 Euro werden angelegt. Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten und die Kündigungsfrist von 12 Monaten. Weitere Details finden Sie im Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen“.

Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach der empfohlenen Haltedauer aussteigen
Kosten insgesamt	769 Euro	1.908 Euro
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	8,1%	3,7% pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 5,3% vor Kosten und 1,6% nach Kosten betragen.

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen den Fonds verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen den Fonds verkauft, berechnen kann (5,50% des Anlagebetrags / 521 EUR). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

Zusammensetzung der Kosten:

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
Einstiegskosten	5,50% des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen. Darin enthalten sind Vertriebskosten in Höhe von 5,5% des Anlagebetrags. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen berechnet wird. Die Person, die Ihnen den Fonds verkauft, teilt Ihnen die tatsächliche Gebühr mit.	Bis zu 521 Euro
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für diesen Fonds.	Keine Kosten
Laufende Kosten pro Jahr des Fonds		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	1,56% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	148 Euro
Transaktionskosten	1,05% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir Anlagen für den Fonds kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	99 Euro
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	20% des Betrags, um den der Anteilwert am Abrechnungsperiodenende (AP) den Anteilwerthöchststand am Ende der 5 (bzw. bis Vollendung der ersten 5 AP aller) vorangegangenen AP übersteigt (High Water Mark (HWM)) bzw. am 1. AP-Ende 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 ø Nettoinventarwertes in der AP. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich Ihre Anlage entwickelt. Die vorstehende Schätzung der kumulierten Kosten enthält den Durchschnitt der letzten fünf Jahre.	0 Euro

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Mindest-Haltedauer: 5 Jahre.

Über etwaige Widerrufsmöglichkeiten und -fristen beim Kauf von Anteilen informiert Sie der Verkäufer.

Die Laufzeit des Fonds ist unbefristet. Die Anleger können grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen. Eine Rückgabe ist jedoch nur möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten, und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher unwiderruflich angekündigt hat. Die KVG kann die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies erforderlich machen, insbesondere, wenn die im Fonds vorhandene Liquidität nicht ausreicht, um alle Anteilrückgaben zu bedienen. Der Fonds investiert in Immobilien und damit in illiquide Vermögensgegenstände, die langfristig gehalten werden sollen. Dementsprechend ist eine Anlage in den Fonds auf eine Mindesthaltedauer von 5 Jahren ausgerichtet. Eine frühzeitigere Rückgabe der Anteile kann mit (ggf. erheblichen) Wertverlusten einhergehen.

Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden über den Fonds oder über das Verhalten der KVG oder der Person, die zu dem Fonds berät oder ihn verkauft können Sie sich per Post an: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH; – Beschwerdemanagement – Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg bzw. per Mail an Beschwerde@intreal.com wenden. Weitere Informationen sowie ein Kontaktformular für Beschwerden finden Sie unter www.intreal.com/de/kontakt/anlegerbeschwerden/.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Die oben unter „Art des Produkts“ genannten weiteren Dokumente finden Sie unter www.intreal.com/hnfd. Auf Anfrage unter +49 40 / 377077 - 000 erhalten Sie kostenlos ein Papierexemplar dieses Basisinformationsblatts.

Wertentwicklung: Angaben zur Wertentwicklung des Fonds in den vergangenen 6 Kalenderjahren finden Sie, solange die Ausgabe von Anteilen weiter geplant ist, unter www.intreal.com/hnfd. Hier finden Sie solange auch monatlich aktualisierte Performance-Szenarien basierend auf der bisherigen Wertentwicklung.