



— Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

**Update Call, VR Holstein,
20.04.2026**

UNTERNEHMENSPROFIL HABONA INVEST



Über **EUR 1,9 Mrd.**
Transaktionsvolumen



Rendite der aufgelösten
Fonds zwischen **6 %¹** und
13 %¹ p.a.



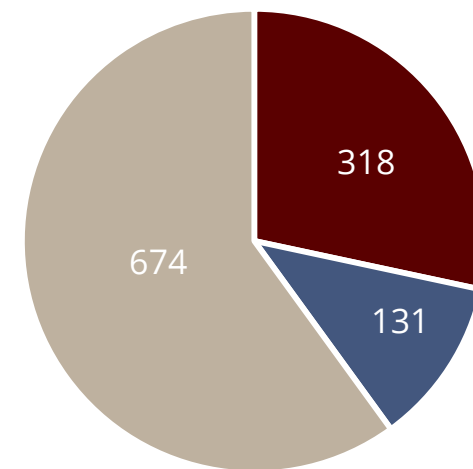
Assets under
Management
über **EUR 1 Mrd.**



Alle laufenden Fonds
liegen **im Plan**



AuM nach Fondsgruppe
in Mio. EUR



- Geschlossene Fondsprodukte
- Offene Fondsprodukte
- Spezial-AIF

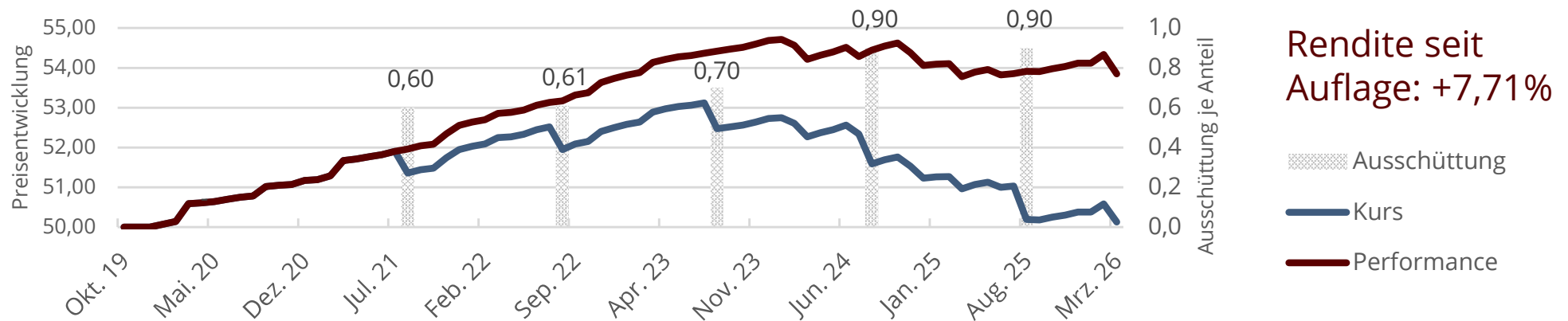
Nach Service-KVG



- Hansainvest
- IntReal

Analyse Fondskennzahlen (1/3)

Fondsperformance und Ausschüttung



Ausschüttungskontinuität

- Im Geschäftsjahr 2024/2025 hat der Fonds eine Ausschüttung in Höhe von 0,90 EUR/Anteil erwirtschaftet.
 - Das entsprach einer Ausschüttungsrendite von 1,7%¹
- Das Ausschüttungsfähige Ergebnis des Geschäftsjahr 2025/26 wird über dem des Vorjahres liegen
 - Das entspräche bei Vollausschüttung einer Ausschüttungsrendite von bis zu 3,2%¹
 - Hinweis: Die Ausschüttungspolitik ist Gegenstand der fortlaufenden Liquiditätsplanung und zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht final beschlossen.



In welchem Verhältnis können die Mieten an der Preissteigerung teilhaben

Marktübliche Indexierungsklauseln im Bereich Nahversorgung lauten zum Beispiel „2/10/70“

2-3 Jahre	10 %	65 – 75 %
Indexfreie Jahre ab Beginn Mietvertrag	VPI muss um mind. 10% steigen	Weitergabe der Miete

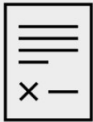


Mieten steigen zeitverzögert und „nur“ zu im Mittel 2/3 der Preissteigerung

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

Langfristige Mietstrategie und Interessengleichlauf

Die Vertragslaufzeit wird häufig über Optionsmodelle wie „3 × 5 Jahre“ ausgestaltet



Abschluss langfristiger Mietverträge mit Laufzeiten von 15–20 Jahren



Vereinbarung von Verlängerungsoptionen, die auf einem belastbaren Businessplan basieren



Hohe Bonität der Mieter



Stakeholder Shareholder

Vorteil:

- Übernahme von
 - Wartungs- und Modernisierungsmaßnahmen
 - Effektive Investitionen
 - Anteil nicht umlagefähiger Betriebskosten durch den Mieter



Stand 31.03.2026

Portfolioübersicht

Das Immobilienportfolio in Zahlen

Anzahl Immobilien	14
Immobilienvermögen	EUR 129,9 Mio.
Immobilieninvestitionsquote ¹	124,4%
Fremdkapitalquote ²	29,6%
Vermietbare Fläche	48.205 m²
Vermietungsquote	97,0%
Gewichtete Ø Restmietvertragslaufzeit Gewerbemieter (WALT)	10,1 Jahre



Habona Fondsobjekt | Mannheim-Käfertal



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

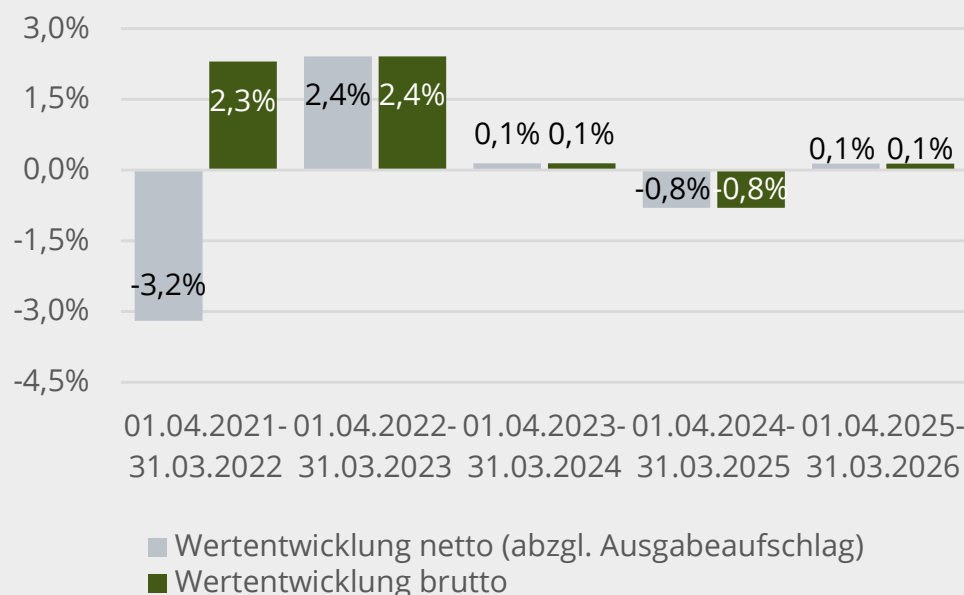


12-Monatsvergleich

Fondskennziffern

Historische Wertentwicklung¹

Hinweis: Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen



Kennzahlen im Vergleich

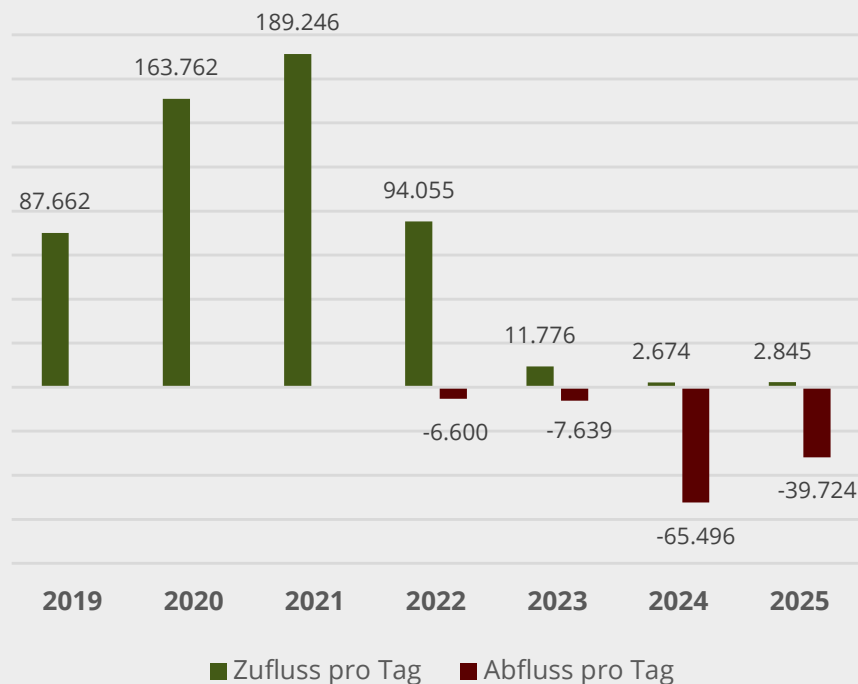
		31.03.2025	31.03.2026
Fondvermögen	Netto, EUR Mio.	119,6	104,4
Fondsvermögen	Brutto, EUR Mio.	152,3	144,2
Anzahl der Immobilien		14	14
Verkehrswerte	EUR Mio.	132,0	129,9
Liquidität	EUR Mio.	9,6	5,6
	ln % ²	8,0	5,3
Kreditvolumen gemäß § 254 KAGB	EUR Mio.	29,8	38,5
	ln % ³	22,6	29,6
Rücknahmepreis	EUR / Anteil	50,96	50,13

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



Analyse Fondskennzahlen (2/3)

Zu- und Abflüsse im Durchschnitt pro Tag in EUR



Anteilsscheinrückgaben

- Im Kalenderjahr 2025 wurden EUR 10,4 Mio. an Rückgabewünsche erfüllt sowie Zuflüsse in Höhe von rund 0,7 Mio. EUR verbucht (NMZ EUR -9,6 Mio.)
- 2026 (YTD) wurden Rückgaben in Höhe von rd. EUR 6,5 Mio. bedient und neue Mittel in Höhe von EUR 0,01 Mio. verbucht (NMZ EUR -6,5 Mio.)

Kündigungsverhalten

- Der Fonds beginnt im April 2026 sein achttes Geschäftsjahr. Viele Anleger haben die empfohlene Haltedauer erreicht.
- Die Rückflüsse sind daraus resultierend – Herausfordernd sind die kaum vorhandenen Zuflüsse!
- Ohne Zufluss müssen Immobilien veräußert werden, um die Rückgabewünsche zu erfüllen.



Analyse Fondskennzahlen (3/3)

Risikoreduzierung durch Anpassung der gutachterlichen Verkehrswerte

- Wertanpassungen haben in 2025 zu Korrekturen in Höhe 1,98 Mio. EUR geführt. Der Bewertungsfaktor ist dabei von 20,1-fache auf das 19,8-fache gesunken.
- In den Nachbewertungen 2026 YTD wurden weitere, leichte Marktanpassungen auf das 19,6-fache der Vertragsmieten vorgenommen.

An- / Verkaufsstrategie

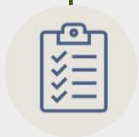
- Realisierte / unterschriebene Verkäufe
 - Offboarding erfolgt - Edeka, Osterhofen (BY), Offboarding 30.11.2024
 - **Kaufvertrag (VK)** - **Langjähriges Bestandsobjekt, Signing 27.03.2026**
- Verkäufe: Verkäufe in Abhängigkeit des Kündigerverhaltens
- Ankäufe: Fungibilität der Assetklasse ermöglicht flexiblen Wiedereinstieg in den Markt bei Wiederaufleben der Anlegernachfrage



Verpflichtende Einführung von LMTs für alle offenen europäischen Investmentfonds



In Marktstressphasen kann es zu erhöhten Rückgaben von Fondsanteilen kommen. Gleichzeitig können **weniger liquide Assets** nicht kurzfristig veräußert werden und **Liquiditätsdruck im Fonds** entsteht



Regulatorische Reaktion:

- Überarbeitung der europäischen Fondsrichtlinien **UCITS** und **AIFM**
- Einführung verbindlicher **Liquidity Management Tools (LMT)**
- Aufnahme in Fondsdokumente bis **16. April 2026**



Ziele:

- Stärkung des Liquiditätsrisikomanagements
- Verursachergerechtere Zuweisung entstehender Veräußerungskosten
- Stabilität des Fonds in Stressphasen sichern
- Gleichbehandlung der Anleger gewährleisten

Vier mögliche LMTs für Offene Immobilien-Publikumsfonds

Mechanismen zur Sicherung der Fondsliquidität in außergewöhnlichen Marktphasen



Swing Pricing

Anteilspreis wird bei großen Mittelbewegungen **angepasst**, Kosten tragen die Verursacher, nicht die verbleibenden Anleger



Rücknahmebeschränkungen (Gating)

Rückgaben werden auf einen festen Prozentsatz pro Tag/Woche **begrenzt**, um geordnete Abflüsse zu sichern



Verlängerung der Kündigungsfrist

Mehr **Zeit** zwischen **Rückgabemeldung** und **Auszahlung**, damit Fondsmanager Liquidität steuern können



Rückgabegebühr (Redemption Fee)

Zusätzliche Gebühr bei Anteilrückgaben, um Liquiditäts- und Transaktionskosten zu decken und verbleibende Anleger zu schützen



Anpassung der Anlagebedingungen

Liquiditätsabhängige Rücknahmegebühr ermöglicht optimierte Liquiditätssteuerung

- **Anpassung der Anlagebedingungen** des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland mit Wirkung **zum 16.04.2026**:

*„ Die Gesellschaft kann die Rückgabegebühr nur erheben, wenn die Summe der gemäß den Rückgabeerklärungen der Anleger verlangten Rückgaben an einem Wertermittlungstag zu einer **Unterschreitung in Höhe von 7,5 Prozent** der im Sondervermögen verfügbaren **Bruttoliquiditätsanlagen** (Schwellenwert) führt. ... Entschließt sich die Gesellschaft zur Erhebung der Rückgabegebühr, kann diese **bis zu 5,5 %** der Summe der Bruttore Rückgaben betragen. "*

- Ansprache der Anleger: Angebot des Kündigungswiderrufs vor dem Hintergrund der o.g. gesetzlichen Neuerungen.



Umfeld für OIFs weiter herausfordernd – vorausschauendes Management entscheidend

Makro-Perspektive

- Zinssentiment vor dem Hintergrund der geopolitischen Krisen belastet – mittelfristige Inflationsentwicklung entscheidend
- Steigende Attraktivität alternativer Anlagen erwartbar, u.a. durch steigende Bondsrenditen
- Aber: Immobilien nehmen als Sachwerte eine wichtige Funktion im Anlegerportfolio ein. Die mietvertragliche vereinbarten Indexierungsklauseln erhöhen in inflationären Phasen die Ertragsbasis und stabilisieren die Verkehrswerte

Fonds

- Unterschriebener Objektverkauf, bestehende Zinsbindung sowie Einführung LMTs sichern mittelfristige Fondsliquidität
- Portfolioqualität und Fungibilität der Assetklasse ermöglicht weitere Mittelgenerierung durch Verkäufe, ohne die Attraktivität des Produkts nachhaltig zu mindern
- HNFD operativ gesund, Ausschüttungsfähiges Ergebnis robust



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.

