

Langfristig stabile Erträge aus Immobilien der sozialen Infrastruktur in den Nordics

August 2024

Streng vertraulich

# im Überblick

ist ein Asset Manager in den Nordics mit über 30-jähriger, erfolgreicher Historie



1989

Gründung der [REDACTED]



PRI

Nachhaltigkeitsrating



€6 Mrd.

AUM



2001

An der Börse Helsinki notiert



c.200

Mitarbeiter

Führender Immobilien-Investmentmanager in den Nordics für globale institutionelle Investoren in Value Add und Core Strategien



2005

Gründung [REDACTED]



€3 Mrd.

AUM



>70%

der AUM fallen auf internationale Investoren

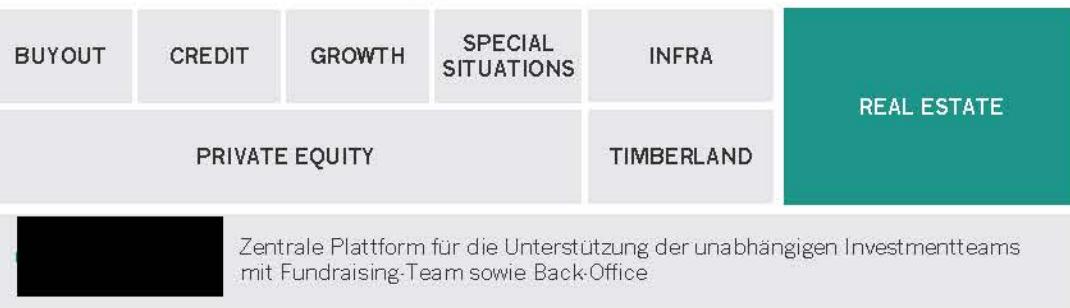


>70

Mitarbeiter in 6 Büros



## Hauptgeschäftsfelder



# Investmentstrategien in den Nordics

€ 3,2 Mrd. an Eigenkapital investiert, davon € 1,3 Mrd. Value Add

## Value Add Fonds

<b>Nordic Real Estate</b>	<b>NRE I</b> €273 Mio. (2013)	<b>NRE II</b> €425 Mio. (2017)	<b>NRE III</b> €564 Mio. (2020)	<b>NRE IV</b> €750 Mio. Target
---------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------

## Core und Core+ Fonds

<b>Wohnen</b>	<b>BVK</b> €500 Mio. (2016 <sup>1</sup> )	<b>CMRF</b> €839 Mio. <sup>2</sup> (2021)
<b>Nordic Property Income</b>	<b>CMNPI</b> €89 Mio. <sup>3</sup> (2017)	
<b>Hotel</b>		<b>CMH II</b> €407 Mio. <sup>3/4</sup> (2019)
<b>Immobilien der Sozialen Infrastruktur</b>		<b>CMSRE</b> €500 Mio. Target <sup>5</sup>

1. zwischen 2016 und 2019 eingesammeltes Eigenkapital

3. Eigenkapitalzusagen

3. NAV per 31. Dezember 2023

4. Rekapitalisierung des Hotel Fonds I

5. Erstes Closing in 12/2023

# Wirtschaftsstandort Nordics

Solider öffentlicher Sektor und qualifizierte Arbeitskräfte sorgen für einen attraktiven Investitionsmarkt

## — Warum die Nordics

### Stabiles Umfeld für Kapitalanlagen



- Politische Stabilität, geringe Korruption und solide rechtliche Rahmenbedingungen
- Exportstarke Nordics und dort ansässige Unternehmen sind flexibel und anpassungsfähig an Veränderungen auf den globalen Märkten
- Hohe Krisenresistenz durch gut diversifiziertes Wirtschaftssystem, ausgewogene Finanzpolitik und moderate Staatsverschuldung
- Die Nordics haben das durchschnittliche jährliche reale BIP-Wachstum der EU übertroffen (von 1996 bis 2022: 2,1% p.a. gegenüber 1,7% p.a.)

### Gut ausgebildete Arbeitskräfte und intensive Zusammenarbeit

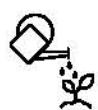


- Gut ausgebildete und qualifizierte Fachkräfte
- Starke Zusammenarbeit zwischen Start-ups, etablierten Unternehmen, Universitäten und dem öffentlichen Sektor
- Die Nordics investieren stark in Forschung und Entwicklung, was zu vielen Neugründungen und Spin-offs aus größeren Unternehmen führt

### Treiber des Wachstums



- Viele innovative Unternehmen (Vestas, KONE, H&M, Carlsberg)
- Hub für Technologie- und Life-Science-Unternehmen. Standort für einige der am schnellsten wachsenden Start-ups und Unternehmen der Welt, darunter Spotify, Supercell und Klarna
- Die Nordics sind ein wichtiger Bestandteil der globalen Biotech- und Pharma-industrie (Novo Nordisk)



### ESG-Vorreiter

- Im UN-Nachhaltigkeitsbericht und im Energiewende-Index belegt die Region durchweg Spitzenplätze
- Die Regierungen verfolgen einen vorausschauenden und ehrgeizigen Ansatz bei ESG-Vorschriften und -Politik, um nicht nur den aktuellen Standards (z.B. EU-Taxonomie), sondern auch den erwarteten künftigen Veränderungen gerecht zu werden

# Dynamische Wirtschaft, getragen von soliden Infrastrukturen

## Die Nordics gehören wiederholt zu den Top 10 der wettbewerbsstärksten Länder weltweit

### Robuste makroökonomische Rahmenbedingungen

Basierend auf **Wachstum, politischer Stabilität, Transparenz und Wettbewerbsfähigkeit** gehören die Nordics zu den attraktivsten Investitionsmärkten der Welt.

- ✓ Niedrige Arbeitslosenquote in den Nordics gegenüber der EU (2022)
- ✓ Wirtschaft wird durch Bevölkerungswachstum, Konsum und hohe Ersparnisse geprägt
- ✓ Starker Bankensektor
- ✓ Solide Finanzen des öffentlichen Sektors
- ✓ Geringe Staatsverschuldung gekoppelt mit hohen Leistungsbilanzüberschüssen
- ✓ Langfristige, stabile Inflation von ~2% erwartet



Jessica Pamp

### Bonität - TOP 10 Länder\*

#	Country	S&P	Moody's	Fitch	DBRS	TE
1	Australien	AAA	Aaa	AAA	AAA	100
2	Kanada	AAA	Aaa	AA+	AAA	100
<b>3</b>	<b>Dänemark</b>	<b>AAA</b>	<b>Aaa</b>	<b>AAA</b>	<b>AAA</b>	<b>100</b>
4	Deutschland	AAA	Aaa	AAA	AAA	100
5	Liechtenstein	AAA				100
6	Luxemburg	AAA	Aaa	AAA	AAA	100
7	Niederlande	AAA	Aaa	AAA	AAA	100
8	Schweiz	AAA	Aaa	AAA	AAA	100
<b>9</b>	<b>Norwegen</b>	<b>AAA</b>	<b>Aaa</b>	<b>AAA</b>	<b>AAA</b>	<b>99</b>
<b>10</b>	<b>Schweden</b>	<b>AAA</b>	<b>Aaa</b>	<b>AAA</b>	<b>AAA</b>	<b>99</b>
Andere wichtige Benchmark-Länder						
13	USA	AA+	Aaa	AA+	AAA	98
<b>15</b>	<b>Finnland</b>	<b>AA+</b>	<b>Aa1</b>	<b>AA+</b>	<b>AA (high)</b>	<b>96</b>
17	Frankreich	AA	Aa2	AA-	AA (high)	92
24	Großbritannien	AA	Aa3	AA-	AA	87

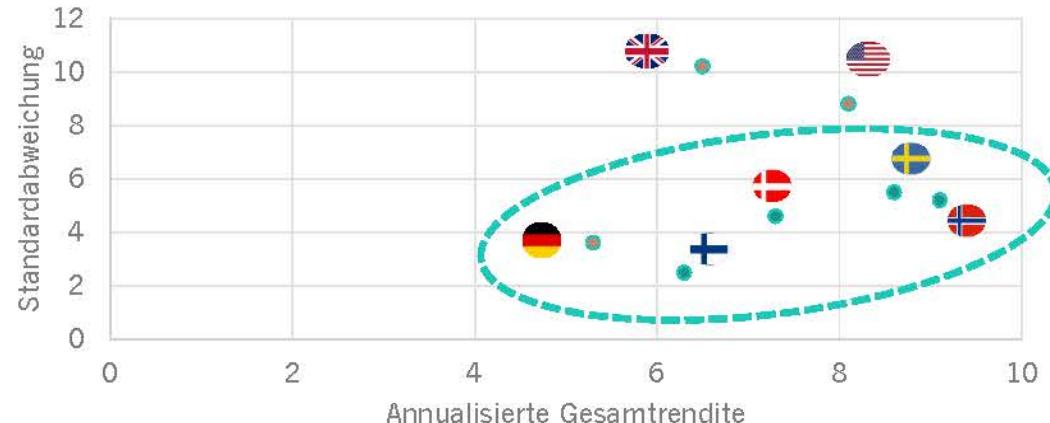
### World Competitiveness Ranking 2022 by IMD

#	Country	Y-O-Y Change
<b>1</b>	<b>Dänemark</b>	<b>+2</b>
2	Schweiz	-1
3	Singapur	+2
<b>4</b>	<b>Schweden</b>	<b>-2</b>
5	Hong Kong	+2
6	Niederlande	-2
7	Taiwan	+1
8	Finnland	+3
9	<b>Norwegen</b>	-3
<b>10</b>	USA	-
23	Großbritannien	-5
<b>28</b>	Frankreich	+1

# Wichtigste Erkenntnisse

Während der letzten zwei Jahrzehnte lieferten die Märkte attraktive risikoadjustierte Renditen

## Risiko vs. Ertrag 2003-2022



## Sustainable Development Goals (SDG) Index (2023)

#	Land	Rating
1	Finnland	86.76
2	Schweden	85.98
3	Dänemark	85.68
4	Deutschland	83.36
5	Österreich	82.28
6	Frankreich	82.05
7	<b>Norwegen</b>	<b>82.00</b>
11	Großbritannien	81.65
39	USA	75.91

Die Gesamtperformance aller 193 UN-Mitgliedstaaten. Die Bewertung misst den Gesamtfortschritt bei der Erreichung aller 17 SDGs. Die Punktzahl kann als Prozentsatz der SDG-Erreichung interpretiert werden. Ein Wert von 100 bedeutet, dass alle SDGs erreicht wurden.

## Gründe in die Nordics zu investieren und insbesondere jetzt

- Stabilität und Sicherheit:** Die Nordics sind bekannt für ihre politische Stabilität, niedrige Korruptionsraten und starke rechtliche Rahmenbedingungen, die ein sicheres Umfeld für Investitionen bieten. Die Nordics sind führend im Bereich Nachhaltigkeit und selbst im europäischen Vergleich weit fortgeschritten.
- Resilienz gegenüber Konjunkturabschwüngen:** Die Nordics haben in der Vergangenheit Wirtschaftskrisen relativ gut überstanden. Ihre Wirtschaftssysteme sind gut diversifiziert und eine solide Finanzpolitik hat dazu beigetragen, dass sie globale Krisen besser überstehen. Die Staatsverschuldung in Schweden, Norwegen und Dänemark liegt auf einem relativ niedrigen Niveau.
- ESG-Vorreiter:** Die Nordics belegen seit der Einführung des SDG-Index durchweg Spitzenplätze. Ihr ganzheitlicher und zukunftsorientierter Ansatz, wie z. B. die Angleichung der wirtschaftlichen Aktivitäten an die EU-Taxonomie, spiegelt nicht nur die aktuellen Nachhaltigkeitsstandards wider, sondern positioniert sie auch strategisch für die zu erwartenden ESG-Vorschriften und dient als proaktive Vorsorge für die Zukunft.
- Gut ausgebildete Fachkräfte:** Die Region ist bekannt für ihre gut ausgebildeten und qualifizierten Fachkräfte, wodurch sie zu einem idealen Standort für Unternehmen und Branchen wurde. Wichtiges Zentrum für Technologie- und Biowissenschaftsunternehmen. Heimat einiger der am schnellsten wachsenden Start-ups und Unternehmen der Welt, darunter Spotify, Supercell und Klarna.
- Chancen durch Marktverwerfungen:** Die historisch schwache SEK und NOK können einen guten Eintrittszeitpunkt für neue Investitionen in Schweden und Norwegen bieten. Vor allem schwedische Immobilienunternehmen müssen in den kommenden Jahren einen beträchtlichen Teil ihrer verbrieften Schulden refinanzieren, wodurch sich weitere Möglichkeiten ergeben.
- Zugang zur Finanzierung:** Lokale Banken bevorzugen im aktuellen Marktumfeld bestehende Geschäftsbeziehungen und legen Wert auf persönliche Beziehungen. Multinationale Banken zeigen sich oft unflexibel, z. B. hinsichtlich Kreditbedingungen. Refinanzierungen mit lokalen Banken bieten ein hohes Maß an Cooperation und Flexibilität im Vergleich zu großen Instituten.

# Universum der Sozialen Infrastrukturimmobilien

SEKTOREN		EIGENSCHAFTEN
	<b>GESUNDHEITSWESEN*</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Krankenhäuser, Ärztehäuser, Pflegeeinrichtungen, etc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Mietverträge mit langen Laufzeiten; bei Krankenhäusern &gt;20 Jahre, Ärztehäusern &gt;15 Jahre, Pflegeeinrichtungen &gt;10 Jahre</li><li>✓ Große (Krankenhäuser) bis kleine (Pflegeheime) Transaktionen</li><li>✓ Öffentliche und private Betreiber</li></ul>
	<b>BILDUNGSWESEN</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Schulen*, Hochschulen, Kindertagesstätten, etc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Mietverträge mit langen Laufzeiten; Schulen und Hochschulen &gt;15 Jahre, Kindertagesstätten &gt;10 Jahre</li><li>✓ Große (Hochschulen) bis kleine (Kitas) Transaktionen</li><li>✓ Öffentliche und private Betreiber</li></ul>
	<b>BÜRGERDIENSTE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Verwaltungs- und Regierungsbehörden, Rathäuser</li><li>✓ Bibliotheken, Museen, öffentliche Sport- und Kultureinrichtungen, etc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Mietverträge mit variabler Laufzeit reichen von &lt;10 Jahren bei Büros bis hin zu &gt;20 Jahren bei Bibliotheken &amp; Sportstätten</li><li>✓ Kleine bis mittlere Transaktionen</li><li>✓ Öffentliche Mieter</li></ul>
	<b>JUSTIZ UND NOTDIENSTE*</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Gerichtsgebäude, Polizei- und Feuerwachen, Rettungswachen, etc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Mietverträge mit langen Laufzeiten; &gt;15 Jahre</li><li>✓ Kleine (Polizei- und Feuerwachen) bis große (Gerichtsgebäude) Transaktionen</li><li>✓ Generell öffentliche Mieter (ausgenommen Krankentransporte)</li></ul>
	<b>SONSTIGE</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Sozialer Wohnungsbau, ÖPNV-Bahnhöfe, Parkhäuser, Logistik- und Lagergebäude für öffentliche Mieter, Rechenzentren, etc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Sozialer Wohnungsbau - Fokus auf geschütztes/unterstütztes Wohnen für Mieter mit besonderen Bedürfnissen</li></ul>

# Referenzobjekte für Soziale Infrastrukturimmobilien (1/2)



## The English School

Standort: Region Stockholm, Schweden

Fonds: CMNREI

Ankaufsart: Off-Market

Erwerbsjahr: 8/2015

Verkaufsjahr: 9/2016

Sektor: Bildungswesen

NMF: 7.900 m<sup>2</sup>

100% öffentlich geförderte Einnahmen

WALT: 20 Jahre

Brutto IRR: 56,2 %

Brutto Multiplikator: 1,6x

## Fallbeschreibung:

Umnutzung von Büro- zur Bildungsmobilie. Ein leerstehendes Büroobjekt wurde innerhalb eines engen Zeitrahmens in ein modernes Schulgebäude für die Internationella Engelska Skolan (IES) umgewandelt.



## Skutkrossen

Standort: Stockholm, Schweden

Fonds: CMNREI

Ankaufsart: Limitierte Auktion

Erwerbsjahr: 6/2017

Verkaufsjahr: 4/2020

Sektor: Bildungswesen

NMF: 11.700 m<sup>2</sup>

92% öffentlich geförderte Einnahmen

WALT: 5,2 Jahre

Brutto IRR: 45,2 %

Brutto Multiplikator: 2,8x

## Fallbeschreibung:

Erwerb nach abgebrochener Transaktion. Der Businessplan sah eine Neupositionierung, Neuvermietung und Neuverhandlung des Mietvertrages vor. Im Zuge des Businessplans wurde 2018 eine achtjährige Verlängerung des Baurechts gewährt und die dauerhafte Baurechtschaffung in die Wege geleitet.



## Lock

Standort: Eskilstuna, Schweden

Fonds: CMNREII

Ankaufsart: Off-Market

Erwerbsjahr: 3/2018

Verkaufsjahr: im Bestand

Sektor: Kommune

NMF: 44.800 m<sup>2</sup> (ohne Untergeschoss)

~85% des geschätzten Mietwerts (ERV) entfällt auf die Polizeibehörde und den öffentlichen Sektor

WALT: über 10 Jahre

Brutto IRR: 15,1 % (neueste Prognose)

Brutto Multiplikator: 2,3x (neueste Prognose)

## Fallbeschreibung:

Abschluss von zwei langfristigen Mietverträgen mit Miatern, von denen der Hauptmieter die örtliche Polizeibehörde ist, was dazu führt, dass 88% der Einnahmen von öffentlichen Miatern stammen.

# Referenzobjekte für Soziale Infrastrukturimmobilien (2/2)



## Lybeck

Standort: Stockholm, Schweden  
Fonds: CMNREII  
Ankaufsart: Limitierte Auktion  
Erwerbsjahr: 12/2017  
Verkaufsjahr: 1/2022  
Sektor: Verteidigung/Polizei  
NMF: 29.245 m<sup>2</sup>  
83% öffentlich geförderte Einnahmen  
WALT: 4,0 Jahre  
Brutto IRR: 22 %  
Brutto Multiplikator: 2,0x

### Fallbeschreibung:

Erwerb nach abgebrochener Transaktion. Gebäude war zwar voll vermietet, jedoch unter Marktmiete und sollte für Wohnen umgebaut werden. CMNREII erzielte stattdessen einen Mehrwert durch Erhaltung und Sanierung des Gebäudes. Seit Erwerb umfangreich saniert und langfristig an mehrheitlich öffentliche Mieter vermietet.



## Staatliches Logistikzentrum Mastola

Standort: Region Helsinki, Finnland  
Fonds: Club-Deal  
Ankaufsart: Off-Market  
Erwerbsjahr: 3/2016  
Verkaufsjahr: im Bestand  
Sektor: sonstige (Logistik öffentliche Hand)  
NMF: 39.200 m<sup>2</sup>  
95% Einnahmen öffentliche Hand  
WALT: >10 Jahre  
Netto IRR: 12,0% (latest forecast)  
Netto Multiplikator: 2,2x (latest forecast)

### Fallbeschreibung:

Neupositionierung des Objekts zur Nutzung durch öffentlichen Mieter. Das Objekt dient als Hauptgebäude für die Finnish Heritage Agency und erfüllt modernste technologische Anforderungen dieser Institution. Für den Mieter war es ein attraktives Leistungsangebot, seine Geschäftstätigkeiten an einem zentralen gut ausgestatteten Standort zu bündeln.



## Pflegeportfolio

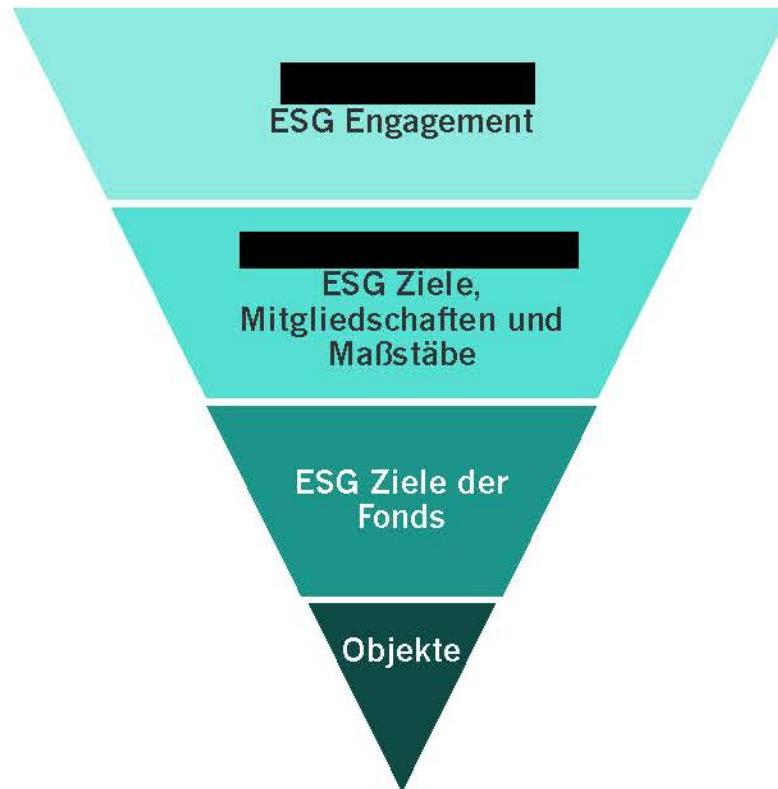
Standort: Südfinnland  
Fonds: CMNREII  
Ankaufsart: Off-Market  
Erwerbsjahr: 2017  
Verkaufsjahr: 12/2019  
Sektor: Gesundheitswesen  
NMF: 20.800 m<sup>2</sup>  
100% öffentlich geförderte Einnahmen  
WALT: 11 Jahre  
Brutto IRR: 24,7 %  
Brutto Multiplikator: 1,5x

### Fallbeschreibung:

In den Jahren 2017-2019 wurde ein Portfolio von 11 modernen Pflegeimmobilien in Finnland entwickelt. Die hochwertigen Objekte befinden sich hauptsächlich in finnischen Wachstumsstädten. Sämtliche Objekte sind vollständig langfristig vermietet. Der Verkauf des Portfolios erfolgte 2019.

# ESG-Ziele auf jeder Organisationsebene

Unsere Vision als nachhaltigster Private Asset Manager in den Nordics



# ESG Ansatz bei CMSRE

Pragmatischer Ansatz zur Verbesserung der Nachhaltigkeit, Steigerung der Attraktivität für die Mieter und Optimierung der Liquidität

## Nachhaltigkeit in der Praxis

### Eingebunden im Ankaufsprozess:

- Technische und ESG-Due Diligence
- ESG Business Plan
- Chancen und Risiken
- In Einklang mit CRREM



### Berücksichtigung in jedem Capex and TI Projekt:

- Verbesserungen der Energieeffizienz
- Baumaterialien und Ausstattung
- Verhaltenskodex für Lieferanten



### CO2-Reduktion:

- Ziel: Erneuerbare Energie zu beschaffen
- Investments in lokale Anlagen für erneuerbare Energien
- Verbesserungen der Energieeffizienz



### Grüne Mietverträge:

- Förderung nachhaltiger Verhaltensweisen
- Angleich der Mieterinteressen mit den ESG-Zielen von



### Messung und Vergleich der Performance:

- Ziel: 4-Sterne GRESB-Rating
- Zufriedenheit der Mieter
- Hohe Qualität der Datenerfassung



### Erfüllung höchster Standards:

- Ziel: Zertifizierung von 75 % der Objekte
- Verstärkte Angleichung an die EU-Taxonomie



# Investmentvorhaben

„Die Fondsstrategie soll Anlegern durch Erwerb und Aufbau eines breit diversifizierten Portfolios im Bereich soziale Infrastruktur in Schweden, Finnland, Dänemark und Norwegen stabile Erträge und langfristigen Kapitalzuwachs ermöglichen.“

- |   |                             |   |
|---|-----------------------------|---|
| 1 | Risikoprofil                | ✓ Core / Core+  |
| 2 | Finanzielle Ziele           | ✓ Durchschnittlich geplante jährliche Ausschüttung von <b>4,5-5,5%</b> auf das investierte Eigenkapital an die Anleger<br>✓ Geplante Gesamtrendite von <b>5-6%</b> (IRR) auf das eingezahlte Eigenkapital   |
| 3 | Sektor-<br>schwerpunkt      | ✓ Investments in Immobilien, deren Hauptnutzung im Bereich der sozialen Infrastruktur liegt:<br>1) <b>Gesundheitswesen:</b> Krankenhäuser, Ärztehäuser, Pflegeeinrichtungen, etc.<br>2) <b>Bildungswesen:</b> Schulen, Hochschulen und andere Einrichtungen der höheren Bildung, Tagesstätten, etc.<br>3) <b>Justiz und Notdienste:</b> Polizei- und Feuerwachen, Gerichtsgebäude, Rettungswachen, etc.<br>4) <b>Bürgerdienste:</b> Verwaltungs- und Regierungsgebäude, sonstige von der öffentlichen Hand belegte Büroflächen, öffentliche Museen / Bibliotheken, Bürgerzentren und Rathäuser, öffentliche Kultur- / Sporteinrichtungen, etc.<br>5) <b>Sonstige:</b> Sozialer Wohnungsbau (geschütztes/unterstütztes Wohnen), Logistik- und Lagergebäude für öffentliche Mieter, Rechenzentren, Parkhäuser, Einrichtungen des ÖPNV, etc. |
| 4 | Mietvertrags-<br>strukturen | ✓ Langfristige Mietverträge mit Dienstleistern der sozialen Infrastruktur, entweder öffentliche Nutzer (kommunale oder staatliche Organe) oder private Anbieter (direkt oder indirekt von der öffentlichen Hand getragen oder gefördert)<br>✓ Hauptmietverträge werden vorzugsweise über 10 Jahre abgeschlossen, aber es kommen auch alternative Mietvertragsstrukturen in Frage, wenn Mietvertragsverlängerungen sehr wahrscheinlich sind oder die Mieteinkünfte breit diversifiziert sind auf Portfolio- oder Objektebene (z. B. Sozialwohnungsbau, wo Einheiten einzeln mit kurzen Kündigungsfristen vermietet sind)<br>✓ Mieteinnahmen sind größtenteils an den Verbraucherpreisindex („VPI“) gekoppelt   |

# Investmentvorhaben

5

Wertschöpfung

- ✓ Aktives Vermietungsmanagement
- ✓ Optimierung der Betriebskosten durch aktives Management und Kostenkontrolle sowie durch Investments zur Erhöhung der Energieeffizienz, etc. (obwohl Triple-Net-Mietverträge bei kommunalen Mietern noch häufig vorkommen, wälzen Kommunen die Verantwortung für die Property-Management- und Betriebskosten verstärkt auf Vermieter ab, so dass sich im PM Chancen zur Steigerung des Nettoergebnisses (NOI) durch aktive Kostenkontrolle ergeben)
- ✓ Sanierungen und Erweiterungen (Zusatzinvestitionen) bei Bestandsgebäuden
- ✓ Forward-Purchase- und Forward-Funding-Transaktionen mit Renditevorteil verglichen mit Bestandsgebäuden
- ✓ Zusätzliches Baurecht durch Bebauungsplanänderung

6

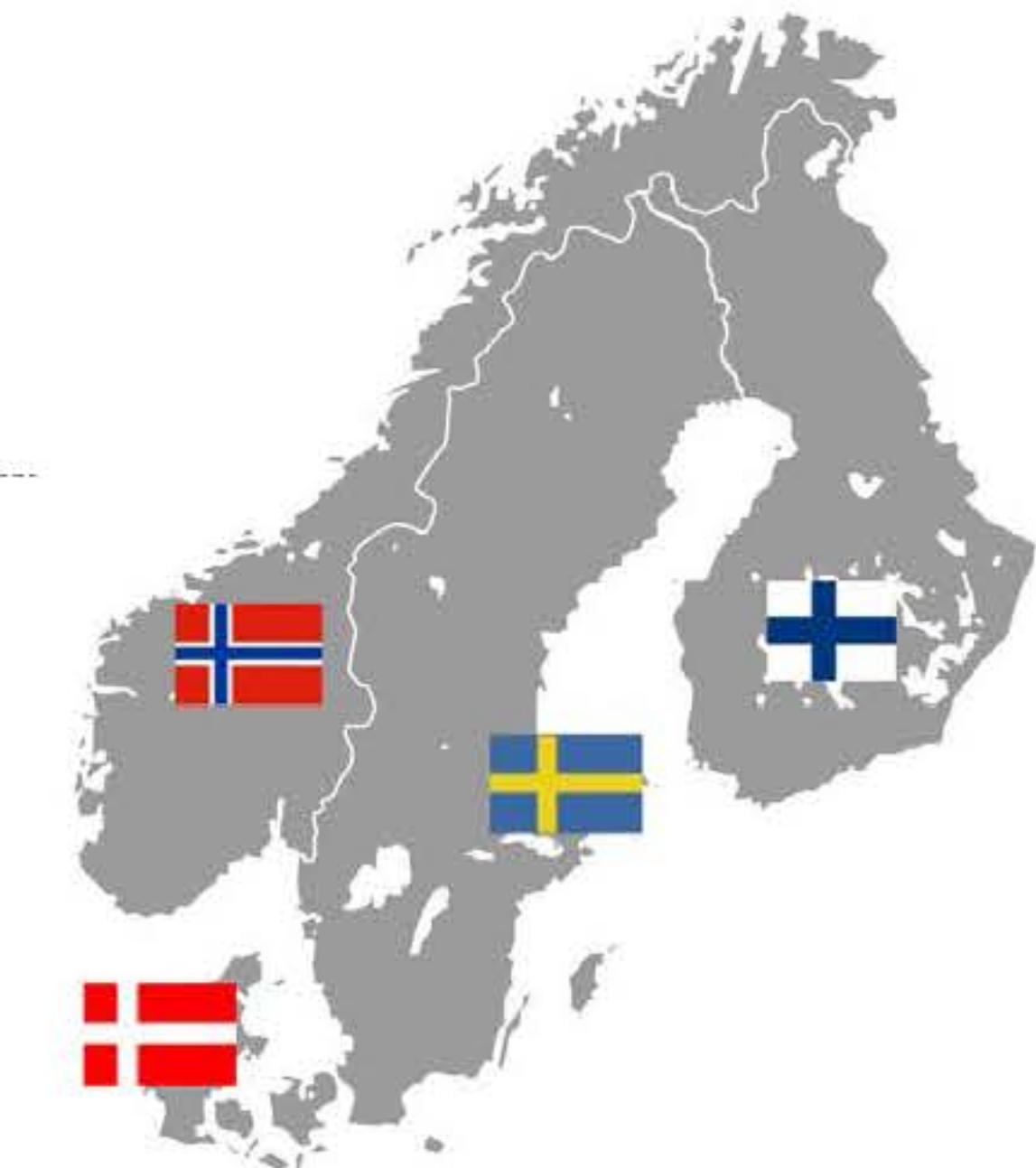
Allokation Länder

- ✓ Geografische Zielallokation nach Investitionsphase des Fonds:
  - 1) Schweden 20-60%
  - 2) Finnland 20-60%
  - 3) Norwegen 10-40%
  - 4) Dänemark 10-40%

7

Allokation Städte

- ✓ Zielallokation nach Stadtyp, nach der Investitionsphase des Fonds:
  - 1) TIER I-Städte >50%
  - 2) TIER II-Städte <50%
  - 3) TIER III-Städte <20%
- ✓ Städte der Ebenen TIER I-III sind auf der nächsten Seite definiert



# Investmentvorhaben

8

## Schutz vor Kapitalverlust

- ✓ Langfristige, inflationsgeschützte Erträge von bonitätsstarken Mietern oder diversifizierte Ertragsströme auf Objektebene
- ✓ Diversifizierung auf Portfolioebene
- ✓ Sorgfältige Restwert-Analyse Bestandteil des Underwritings
- ✓ Laufendes Investitionsprogramm (Capex), um den technischen Zustand zu erhalten und Immobilienwerte zu schützen
- ✓ Attraktive Makro- und Mikrostandorte in liquiden Märkten

9

## Diversifizierung / Anlage- beschränkungen

- ✓ Mind. 90% der Objekterträge müssen beim Ankauf von Mietern aus dem sozialen Infrastrukturbereich kommen
- ✓ Das Einzelobjektrisiko nach der Investitionsphase ist auf max. 30% des Portfolio-GAV begrenzt (Zur Klarstellung, Portfoliotransaktionen sind gestattet; das Limit für ein Einzelobjekt bezieht sich auf einen Einzelobjekt innerhalb des Portfolios, nicht auf das Portfolio im Gesamten)
- ✓ Über 15 Transaktionen angestrebt
- ✓ Maximale Länderallokation nach der Investmentphase beträgt 60% des Portfolio-GAV pro Land
- ✓ Keine spekulativen Projektentwicklungsrisiken oder Bauplanungsrisiken
- ✓ Maximale Allokation für sozialen Wohnungsbau (geschütztes/unterstütztes Wohnen), ist 25% des gesamten Eigenkapitals nach der Investmentphase
- ✓ Max. Allokation für TIER III-Städte ist 50%

10

## Hedging-Option

- ✓ Währung: Abhängig von Einstandskurs von Fall zu Fall
- ✓ Zinsen: Ziel des Fonds ist die Absicherung des Fremdkapitalzinsrisikos für die gesamte Kreditlaufzeit

11

## ESG

- ✓ Der ██████████ Fund hat eine Klassifizierung nach Art. 8 der EU-Offenlegungsverordnung Nr. 2019/2088 (SFDR) Die BaFin hat den Vertrieb des Fonds für statthaft erklärt

# Indikative Fondsbedingungen

Fondsname	
Rechtliche Struktur	Deutsches Spezial-Sondervermögen mit festen Anlagebedingungen (§284 KAGB)
Aufsichtsrechtliche Einordnung	Immobilien- oder Infrastrukturquote (nach Solvency II)
Risikoprofil	Core / Core+
Währung	Euro
Geografische Zielallokation	Hauptstadtregionen und andere Großstädte in den Nordics
Ziel-Eigenkapital	€500 Mio.
Zielrendite (Netto)	4,5-5,5%
Anlagehorizont	15 Jahre; Fonds hat unbegrenzte Laufzeit; Investmentphase 4 Jahre
Fremdkapitalanteil (LTV)	Maximaler Fremdkapitalanteil 50% (LTV-Ziel bei Ankauf), Langfristiges LTV-Ziel auf Fondsebene ist 45%
Asset Management-Gebühr	0,625% p. a. des Bruttofondsvermögens
Rabatte	Zeichnungen ab € 30 Mio. - 0,03 % Rabatt Zeichnungen ab € 50 Mio. - zusätzl. 0,03 % Rabatt
Ankaufsvergütung	1,1% des Verkehrswertes
Verkaufsvergütung	0,6% der Bruttoverkaufswert
Erfolgsvergütung	10% wenn Hurdle Rate 5,0 % p. a. (IRR netto) überschritten wird (nach 15 Jahren berechnet)
Advisory Board	Ja

# 1. Ankauf: Project Nest

## Zwei Kindertagesstätten sowie eine Schule im Stadtzentrum von Helsinki

### Investment Rationale

- CMSREs erster Immobilienankauf- zwei Kindertagesstätten sowie eine Schule im Stadtzentrum Helsinkis, am Rande des CBDs und angrenzend an ein attraktives, beliebtes Wohnviertel.
- Mieter sind die Stadt Helsinki (Nutzung als Kindertagesstätte) und die Jules Verne French School (Schule und Kindertagesstätte). Die Mietverträge haben eine WAULT von ca. 21,5 Jahren.
- Das Objekt für die Stadt Helsinki wird derzeit umfassend saniert, was im ersten Quartal 2025 abgeschlossen sein wird (Forward Purchase). Die französische Schule und Kindertagesstätten wurden ebenfalls saniert und sind seit 2022 vermietet.
- Eine Drittverwendungsfähigkeit ist gegeben. Es besteht die Möglichkeit, die Objekte als Büroobjekte zu vermieten, sollten die Mietverträge auslaufen.



Bildungswesen



### Deal-Highlights

Vollindexierte  
Triple-Net-Mietverträge

**LEED GOLD**  
Soll nach Fertigstellung erreicht  
sein

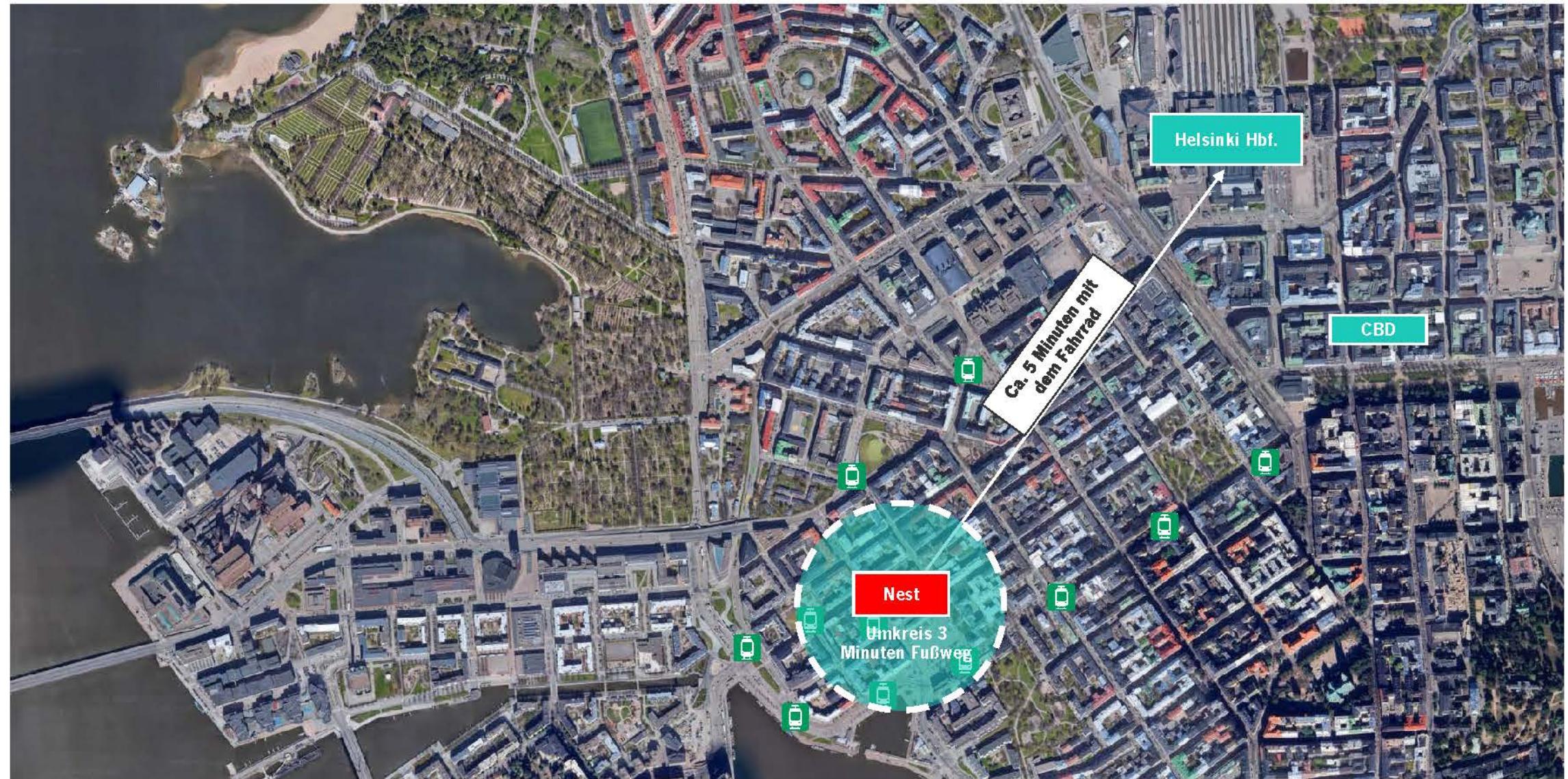


### Eckdaten

Standort	Helsinki, Finnland
Sektor	Bildungswesen, Schule & Kindertagesstätte
Vermietbare Fläche	3.321 m <sup>2</sup>
Leerstand bei Ankauf	0% / 0%
Ankaufspreis + Investitionen	€21,4 Mio. + €0,2 Mio.
Eigenkapital	€21,6 Mio.
Ankaufs- / Stabilisierungs- / Exitrendite	5,0% / 5,5% / 5,0%
NOI zum Ankaufszeitpunkt / Exit-NOI	€1.1 m / €1.2m
Zielrenditen (netto für LPs)	5,4% IRR / 1.5x EM / DY 4,3%
Ankauf / Exit	Dezember 2023 / Dezember 2033

# Makrolage des Objekts – Project Nest

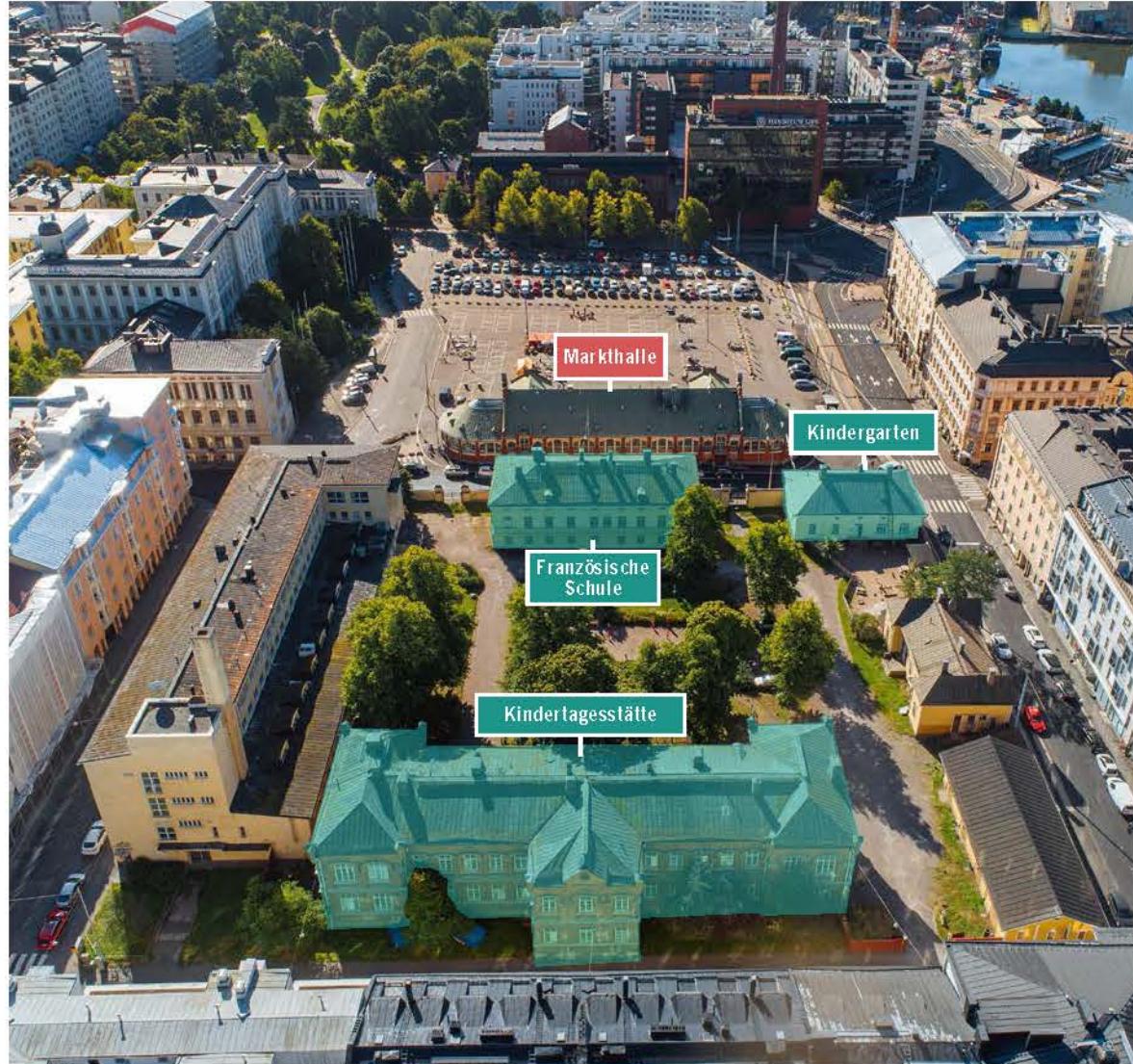
Attraktive und erstklassige Lage im Stadtzentrum von Helsinki



# Mikrolage des Objekts



# Luftaufnahme



## 2. Ankauf: Porcelænshaven, Frederiksberg

### Universitätsgebäude in sehr guter Mikrolage



Bildungswesen



#### Investment Rationale

- CMSRE hat eine 19.300 m<sup>2</sup> große, vollständig vermietete Büro-/ Bildungsimmobilie erworben, die an die Copenhagen Business School ("CBS") vermietet ist.
- Ursprünglich Teil der Porzellanfabrik Royal Copenhagen (1882); Nachbargebäude beinhaltet u.a. auch exklusive Eigentumswohnungen.
- CBS nutzt seit 2006 die Immobilie und der Mietvertrag kann frühestens Ende 2028 gekündigt werden (WAULT ca. 5,0 Jahre) und beinhaltet Verlängerungsoptionen bis 2042; die Nettomiete liegt unter Marktniveau.
- CBS nutzt die Immobilie für Vorlesungsräume, Büros und Hörsäle; sie ist Eigentümer von zwei angrenzenden Gebäuden.
- Der aktuelle Bebauungsplan erlaubt die Umwandlung in Wohn- oder Büroräume, wodurch sich alternative Renditepotentiale ergeben.
- Aufgrund der hohen Nutzungsadäquanz, Lage und günstigem Mietzins geht [REDACTED] davon aus, dass CBS den Standort langfristig nutzen wird.
- DGNB-Gold wird angestrebt, Mindestziel ist DGNB-Silber.



#### Deal-Highlights

- AAA-Mieter
- Größte Wirtschaftsuniversität Dänemarks
- Etablierter Standort mit Campus-Charakter

Energy-Performance-Rating von A2010

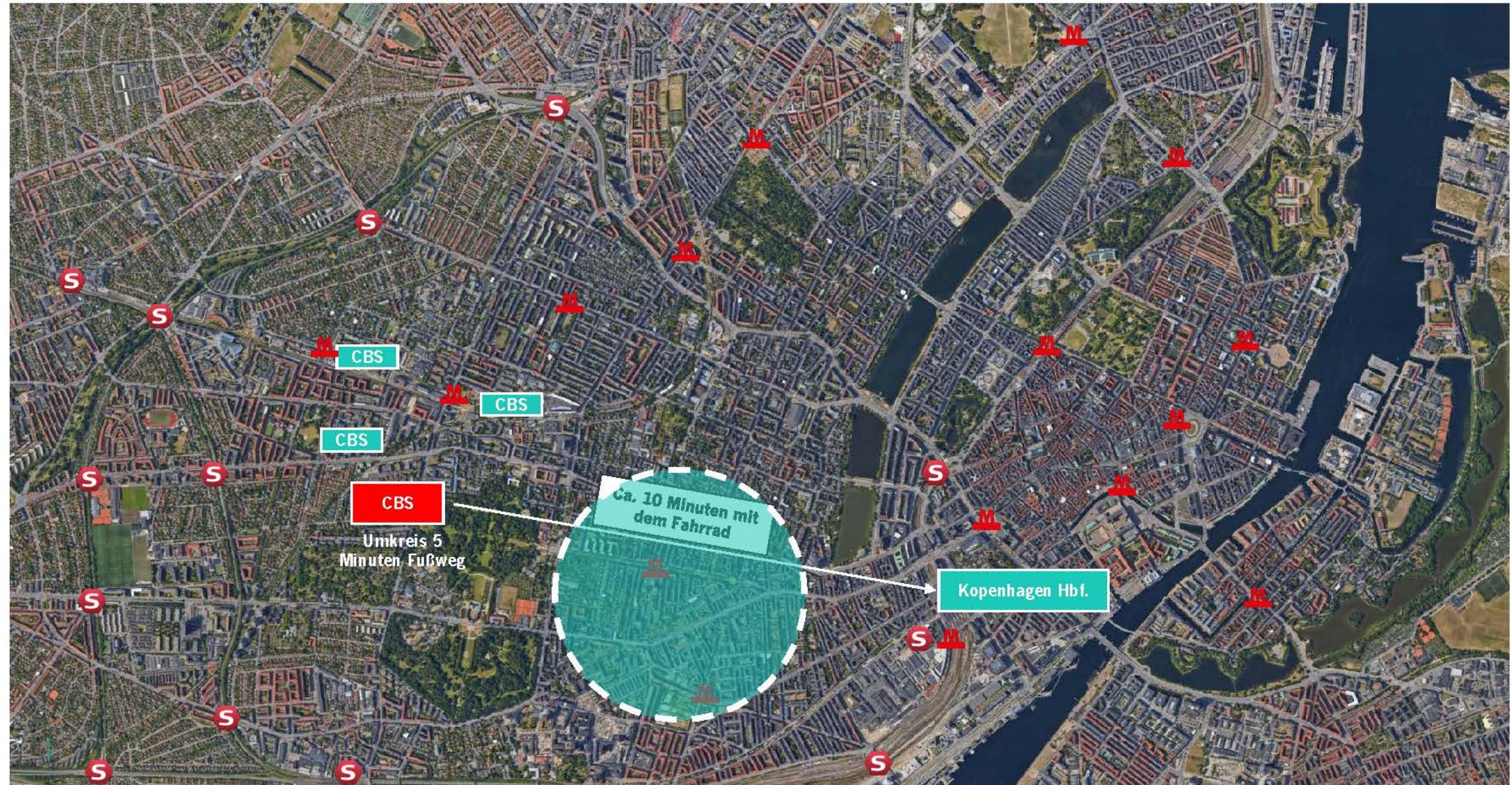


#### Eckdaten

Standort	Kopenhagen / Frederiksberg, Dänemark
Sektor	Bildungswesen / Büro
Vermietbare Fläche	19,300 m <sup>2</sup>
Vermietungsstand bei Ankauf	100%
Ankaufspreis + Investitionen	DKK 553.5m + DKK 31.3m
Eigenkapital	DKK 271m
Ankaufs- / Stabilisierungs- / Exitrendite	4.8% / 5.1% / 4.8%
NOI zum Ankaufszeitpunkt / Exit-NOI	DKK 28.3m / DKK 34.5m
Zielrenditen (netto für Investoren)	8.3% IRR / 2.0x EM / DY 6.0%
Ankaufszeitpunkt / Angenommener Exit	März 2024 / März 2034

# Makrolage des Objekts – Project Porcelain

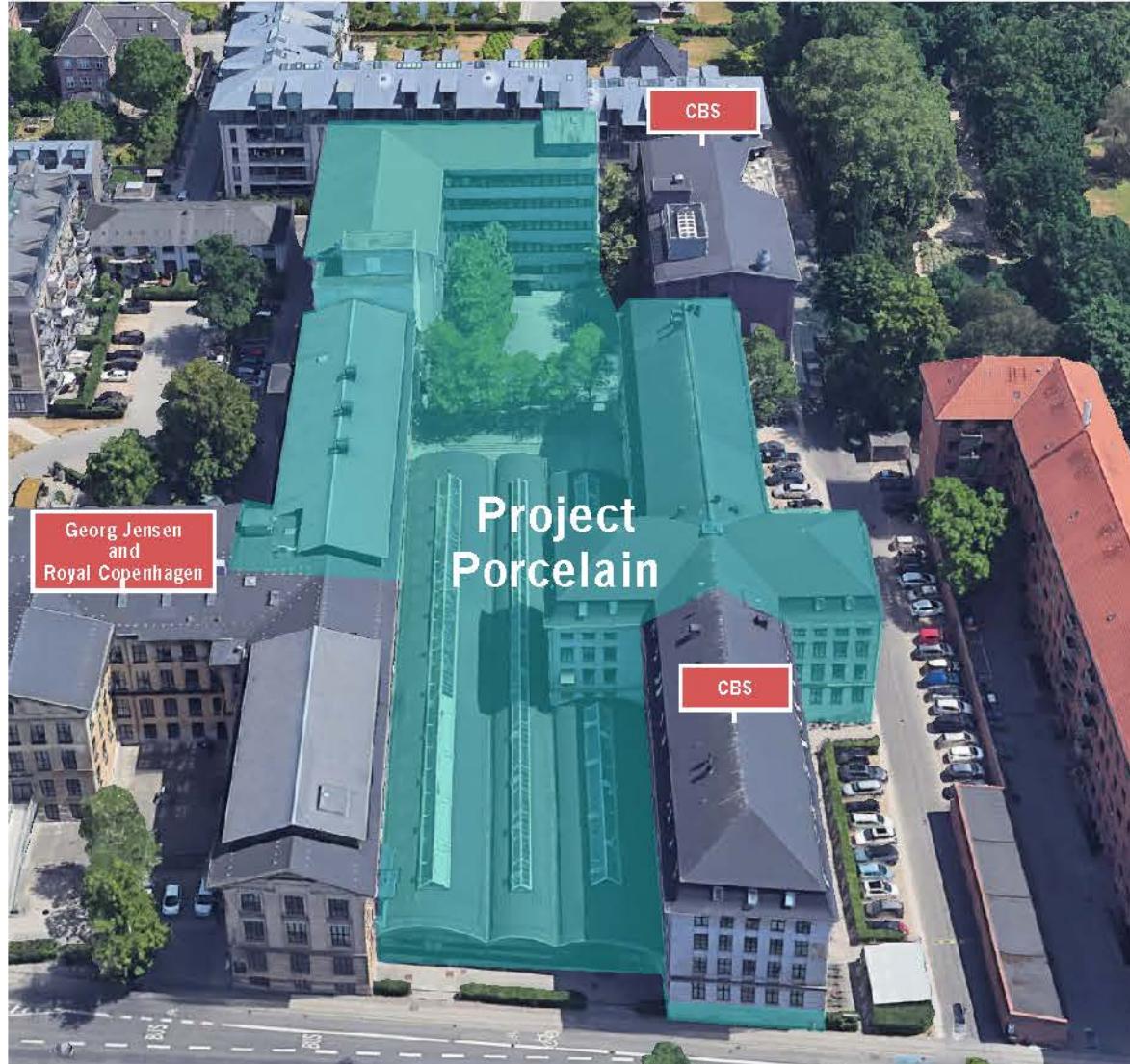
Begehrte urbane Lage in Kopenhagen im Stadtteil Frederiksberg



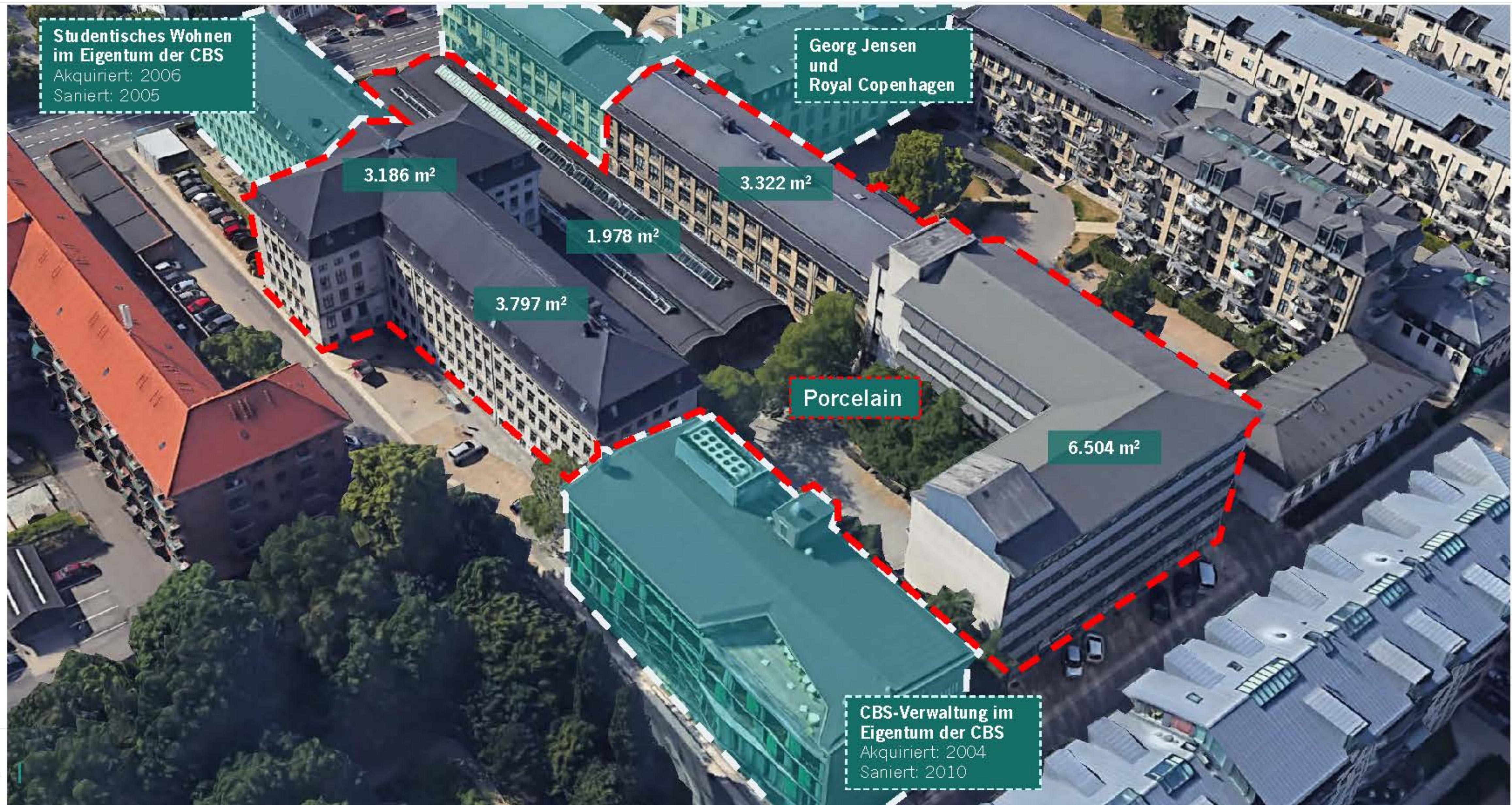


# Luftaufnahme – Project Porcelain (1/2)

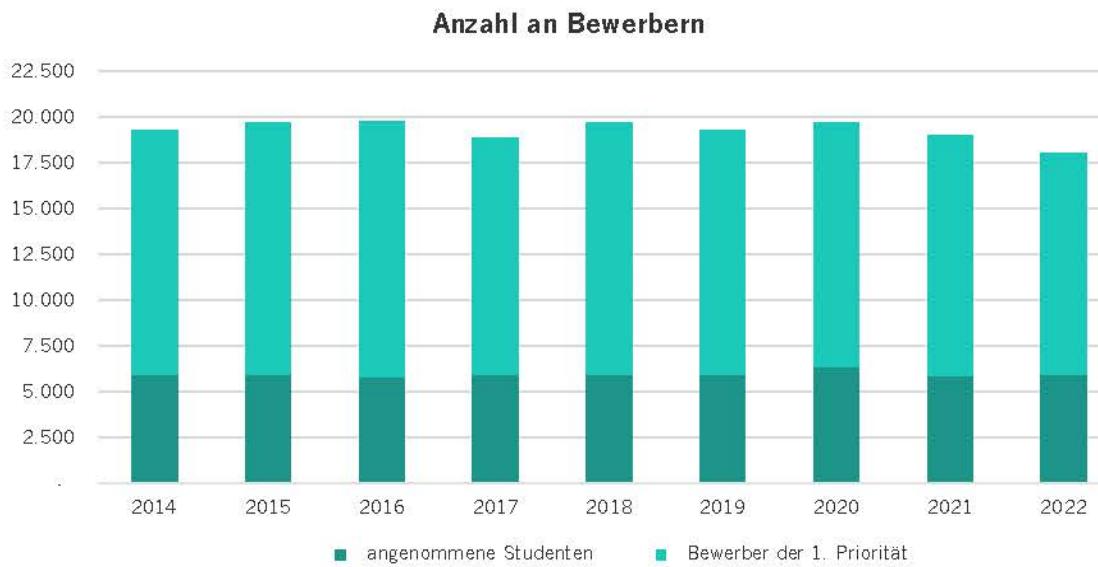
Integrierter Bestandteil eines historischen Ensembles



# Luftaufnahme – Project Porcelain (2/2)



# Copenhagen Business School



# Immediate CMSRE Pipeline

Deal Name	Country	City	Description	Equity	GAV	Yield	Sourcing	Timing
<b>Project Nest</b>	Finland	Helsinki	A sale and leaseback of a two Day Care and School services properties. Lease agreements with the city of Helsinki and government. WALT c. 21 years.	c. €12.5m	c. €22m	4.50% - 5.00%	Off-market	Acquired.
<b>Project Apple</b>	Finland	Commuter town to Helsinki	A sale and leaseback of a portfolio of 6 healthcare / social / rescue services properties. Lease agreements with the Wellbeing Services County to be signed at closing. Estimated WALT 20 years.	c. €27m	c. €45m	5.50% - 6.00%	Limited Marketing	Initial discussions.
<b>Project Porcelænshaven</b>	Denmark	Copenhagen	Limited marketed opportunity to acquire a 19,300 m <sup>2</sup> property located in central Copenhagen fully let to Copenhagen Business School ('CBS') with non-termination until 01/12/2028. CBS has options to extend the lease contract until 2041.	c. €34m	c. €70m	4.75% - 5.25%	Limited Marketing	Acquired.
<b>Project Junior</b>	Denmark	Copenhagen	Portfolio of 5 newly constructed kindergartens leased to municipalities in Copenhagen MA on a forward purchase basis.	c. €10m	c. €20m	4.75% - 5.25%	Off-market	Initial discussions.
<b>Project Academy</b>	Denmark	Vejle	Building used as a vocational university on an 11-year lease. Tenant has 11,000 students and 1,000 employees on 4 locations.	c. €4.5m	c. €9m	5.50% - 6.00%	Off-market	Initial discussions.
<b>Project Indertoften</b>	Denmark	Copenhagen	The Property constitutes one of Copenhagen's five health centres and is fully let to Copenhagen Municipality. The Property comprises 6,943 m <sup>2</sup> and was extensively refurbished in 2011. The Property is located just 200 metres from the S-train and Metro Station.	c. €16.6m	c. €17.0m	6.50% - 7.00%	Limited Marketing	Initial discussions.
<b>Skaldebækvej</b>	Denmark	Haderslev	Limited marketing process of a 7,305 m <sup>2</sup> property located in Southern Denmark. The Property is currently a care home containing 60 2-room apartments with access to common living area on a 25-years non-termination lease contract with 12 a month notice period.	c. €10.7m	c. €21.3m	4.25% - 4.75%	Limited Marketing	Initial review.
<b>Rytterkasernen</b>	Denmark	Odense	Property of total 8,792 m <sup>2</sup> located in Odense. The Property is part of Odense Workshops who provide sheltered employment and an activity and socialization opportunity for individuals with reduced physical and mental functional abilities. This department has 280 users and offers a wide range of activities.	c. €8.1m	c. €13.4m	6.00 – 6.50%	Limited Marketing	Initial review

# Immediate CMSRE Pipeline

Deal Name	Country	City	Description	Equity	GAV	Yield	Sourcing	Timing
<b>Oslo Science Park</b>	Norway	Oslo	A property that is located in the Research and Innovation Park that is located next to the Oslo Rikshospital and Oslo University. The Research and Innovation park is run by the Oslo University hospital and is a key strategic public funded innovation centre that funds and cultivates cutting edge research in various fields such as nature & biology, health and medical, ocean and marine, etc.. The property is leased to the Oslo University hospital with 10 years remaining.	c. NOK 630m	c. NOK 1.1bn	4.75% - 5.25%	Off-Market	Initial discussions.
<b>Viken</b>	Norway	Fredrikstad	Two connected properties close to the city centre of Fredrikstad with tenants related to health care services. The properties was purpose built for the tenants in 2013 and 2018, and has been well maintained. The WALT is 8 years.	c. NOK 740m	c. NOK 1.4bn	5.75% - 6.25%	Off-market	Initial review.
<b>Gamle Borgenvei</b>	Norway	Asker	11,070 m <sup>2</sup> Property currently let to Asker International School Foundation. The property serves as school for kids from 6 – 16 years. The headmaster of the school wants to move their senior high school kids there as well, and potentially occupy the entire building.	c. NOK 205m	c. NOK 415m.	6.50% - 7.00%	Off-Market	Initial review.
<b>Project Bergkälla</b>	Sweden	Sollentuna (Stockholm suburb)	A sale and leaseback with Sollentuna municipality. Leased until the end of 2025, however, no indication from the municipality that they want vacate the building.	c. €8.5m	c. €17m	5.25% - 5.75%	Limited marketing	Initial discussions
<b>Norra Hovstallängen</b>	Sweden	Uppsala	Opportunity to acquire a development project in central Uppsala. The project consists of approx. 50,000 sqm in gross area for a pre-school, a primary school, a sport centre and offices. The schools and sport centre will be let to the municipality on a 20-year lease.	c. SEK 1.1bn	c. SEK 1.8bn	n/a	Marketed Process	Expected closing in H1 2024 (when zoning plan is approved).
<b>Svanholmen</b>	Sweden	Vårberg, Stockholm	Opportunity to acquire an existing property with several healthcare operators, as well as one elementary school including one pre-school. There is also a long stay apartment hotel on the two top floors. The building was originally constructed 1970 with major refurbishment in recent years (2019-2022). WALT 13.5y.	c. SEK 350m	c. SEK 650m	5.50% - 6.25%	Limited marketing process	Initial discussions

# Performance Szenarien (1/2) – 10 Jahres-BP

	Downside Szenario	Basis Szenario	Upside Szenario
<b>Annahme Zinssätze Fremdkapital</b>	<p><b>Durchschnittliche Gesamtkosten des Fremdkapitals (%) = 3,92%</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aktuelles Zinsniveau (durchschnittlicher Basissatz 2,92% + durchschnittliche Marge 1,00%) für den gesamten Modellierungszeitraum.</li> </ul>	<p><b>Durchschnittliche Gesamtkosten des Fremdkapitals (%) = 3,75%</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aktuelles Zinsniveau (durchschnittlicher Basissatz 2,92% + durchschnittliche Marge 1,00%) für die Jahre 1-6. Anschließende Annahme, (durchschnittlicher Basissatz 2,58% + durchschnittliche Marge 1,00%)</li> </ul>	<p><b>Durchschnittliche Gesamtkosten des Fremdkapitals (%) = 3,50%</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aktuelles Zinsniveau (Durchschnittlicher Basissatz 2,92% + durchschnittliche Marge 1,00%) für die Jahre 1-6. Der Basissatz verringert sich um 50 Basispunkte pro Jahr in den Jahren 1-4. Danach stabil (durchschnittlicher Basissatz 2,08% + Durchschnittliche Marge 1,00%).</li> </ul>
<b>Annahme Inflationsentwicklung</b>	<p><b>Durchschnittliche Inflation (%) = 2,00%</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Inflationsrate bleibt während des gesamten Modellierungszeitraums stabil. Das Szenario geht davon aus, dass die Zentralbanken die Zinssätze selbst bei niedriger Inflation nicht senken.</li> </ul>	<p><b>Durchschnittliche Inflation (%) = 2,00%</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Inflationsrate bleibt während des gesamten Modellierungszeitraums stabil. Die Inflation entspricht den Zielen der Zentralbanken. Das Szenario geht davon aus, dass die Zentralbanken die Zinssätze senken, bis die Inflation ein angemessenes Niveau erreicht.</li> </ul>	<p><b>Durchschnittliche Inflation (%) = 1,75%</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Inflationsrate bleibt während des gesamten Modellierungszeitraums stabil. Die Inflation liegt unter den Zielen der Zentralbanken. Das Szenario geht davon aus, dass die Zentralbanken nach Unterschreiten der Inflationsziele langsam mit Zinssenkungen beginnen.</li> </ul>
<b>Weitere Annahmen</b>	<p><b>Ankaufs-/Exit-Rendite: 5,72% / 5,52%</b>  <b>CAPEX: €8,3 Mio.</b>  <b>Investitionen für Mieter: €1,4 Mio.</b>  <b>ESG Upgrades: €4,1 Mio.</b></p>	<p><b>Ankaufs-/Exit-Rendite: 5,72% / 5,52%</b>  <b>CAPEX: €8,3 Mio.</b>  <b>Investitionen für Mieter: €1,4 Mio.</b>  <b>ESG Upgrades: €4,1 Mio.</b></p>	<p><b>Ankaufs-/Exit-Rendite: 5,72% / 5,52%</b>  <b>CAPEX: €8,2 Mio.</b>  <b>Investitionen für Mieter: €1,4 Mio.</b>  <b>ESG Upgrades: €4,1 Mio.</b></p>
Ungehebelter IRR	7.15%	7.14%	6.93%
Ungehebelter Multiple	1.76x	1.76x	1.74x
Gehebelter IRR vor Steuern	9.28%	9.37%	9.19%
Gehebelter Multiple vor Steuern	2.05x	2.06x	2.03x
<b>Netto IRR nach Gebühren</b>	<b>7.35%</b>	<b>7.44%</b>	<b>7.26%</b>
<b>Netto Ausschüttungsrendite</b>	<b>5.60%</b>	<b>5.72%</b>	<b>5.83%</b>
<b>Netto Ausschüttungsrendite (sofern TI/CAPEX durch neues Eigenkapital finanziert wird)</b>	<b>5.84%</b>	<b>5.96%</b>	<b>6.06%</b>

# Performance Szenarien (2/2) – 10 Jahres-BP

## Berücksichtigte Transaktionen

Transaktion	Land	Sektor	Eigenkapital	LTV	Ziel IRR	Ziel Ausschüttungsrendite
Project Nest	Finnland	Bildung	€21.6m	0%	5.40%	4.30%
Porcelænshaven	Dänemark	Bildung	€32.8m	50.0%	8.28%	6.04%
Odinsvej	Dänemark	Sicherheit	€8.1m	50.0%	7.60%	7.49%
Mastola	Finnland	Bürgerdienste (Logistik)	€54.7m	40.0%	7.29%	6.61%
Musikkonservatorium	Dänemark	Bildung	€32.0m	50.0%	7.89%	5.31%

## Modellannahmen (Basis Szenario)

Period	Indexierung		Finanzierung	
	(Durchschnitt)	Basis Zinssatz (Durchschnitt)		Marge (Durchschnitt)
<b>Jahr 1</b>	<b>2.00%</b>	<b>2.92%</b>		<b>1.00%</b>
Jahr 1-6 (Durchschnitt)	2.00%	2.92%		1.00%
Jahr 7- (Durchschnitt)	2.00%	2.58%		1.00%

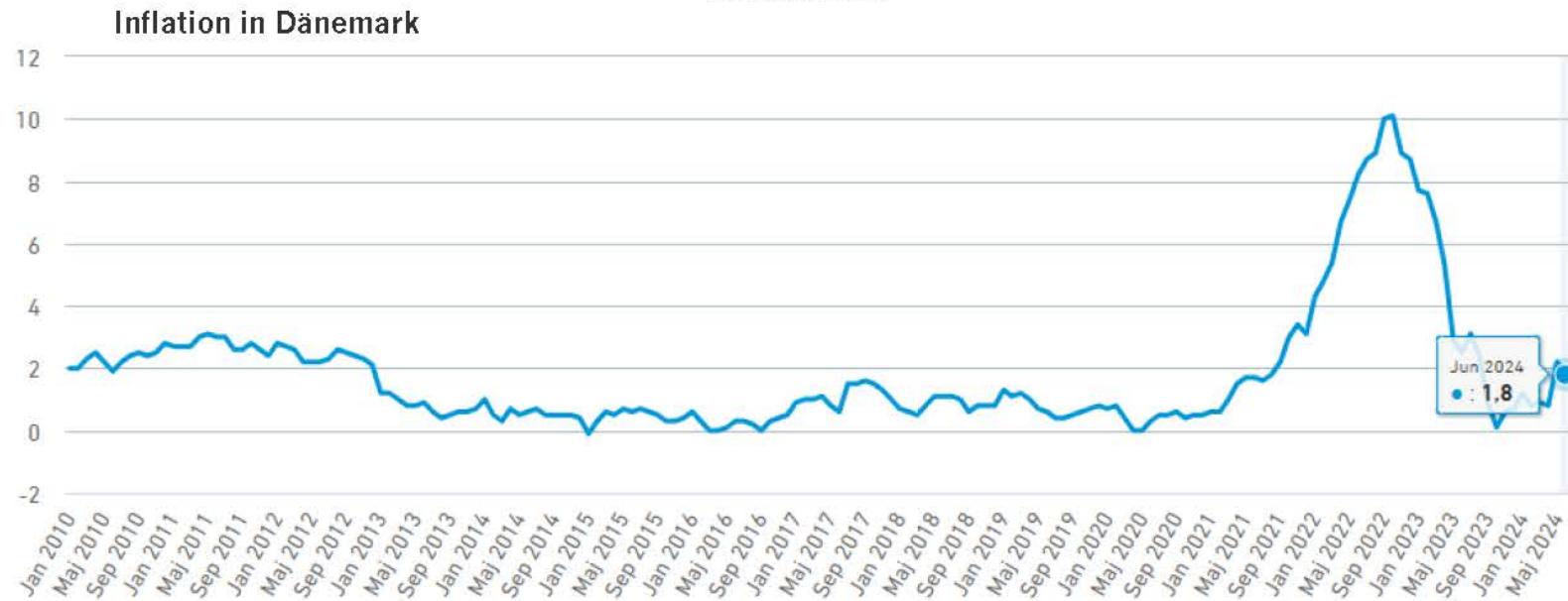
Das Portfoliomodell basiert auf der aktuellen Pipeline und auf Objekten, die [REDACTED] für andere Fonds erworben hat und die zum Investitionsprofil des CMSRE passen würden.

# Zukünftige Zinssätze

**"Zinssätze werden wahrscheinlich auf das Niveau vor der Pandemie zurückkehren, wenn die Inflation gesunken ist,"**

International Monetary Fund (IMF), Jean-Marc Natal, Philip Barrett

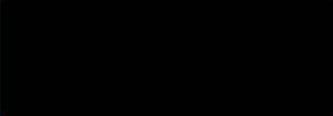
10. April 2023



Quelle: Danmarks Statistik 06/2024

# Anhänge

STRENG VERTRAULICH



# – Investmentstrategien und Fonds

	VALUE-ADD-STRATEGIEN	INCOME-STRATEGIEN
Laufzeit	Geschlossene Fondstrukturen	Evergreen/offene Fondstrukturen
Laufende Fonds/Mandate	<p>1 [REDACTED] (2013)  ✓ 273 Mio. EUR Eigenkapital  ✓ Vollständig investiert  ✓ In Exit-Phase, 19 von 22 Objekten veräußert</p> <p>4 [REDACTED] (2017)  ✓ 425 Mio. EUR Eigenkapital  ✓ Vollständig eingezahlt  ✓ In Asset-Management-Phase, 5 von 19 Objekten veräußert</p> <p>7 [REDACTED] (2020)  ✓ 564 Mio. EUR Eigenkapital (Zeichnungsschluss März 2021)  ✓ In der Investmentphase, ca. 39% investiert/verplant</p>	<p>✓ Core / Core+ Strategien</p> <p>2 BVK Core Residential Mandat (2016)  ✓ 500 Mio. EUR NAV  ✓ Vollständig investiert</p> <p>3 Mastola Logistics Single-Asset Mandate (2016)  ✓ 19 Mio. EUR Eigenkapital investiert</p> <p>5 [REDACTED] (2017)*  ✓ 106 Mio. EUR NAV (Q2/2023)  ✓ Fokus auf Gewerbeimmobilien in den Nordics  ✓ Zielt auf EK von TIER II/III- und Kleinanlegern ab</p> <p>6 [REDACTED] (2019)  ✓ 396 Mio. EUR NAV (Q4/2022)</p> <p>8 [REDACTED] (2021)  ✓ 406 Mio. EUR NAV (Q2/2023)  ✓ 839 Mio. EUR Eigenkapitalzusagen (Q2/2023)</p>
Neue Fonds (2023)		9 [REDACTED] (Q3/2023)

# track record Q1 2024 (mark-to-market)

Funds	Strategy	Sector	Vintage	Invested	Realised Proceeds	NAV	Realised Gross IRR/multiple	Unrealised Gross IRR/multiple	Fund level Net IRR/multiple
CMNRE I	Value-add	Diversified	2013	€265m	€425m	€27m	20%	-1%	12%
CMNRE II	Value-add	Diversified	2017	€409m	€295m	€282m	24%	4%	9%
CMNRE III	Value-add	Diversified	2020	€283m <sup>1</sup>	€7M	€267m	-2%	15%	-7%
BVK	Income	Residential	2016	c. €500m	Confidential				
CMSRE	Income	Public properties	2024	€42m	N/A	€42m	N/A	N/A	N/A
CMRF	Income	Residential	2021	€637m	€42m	€539m	N/A	N/A	N/A
CMH II	Income	Hotels	2019	€396m	€19m	€412m	N/A	N/A	N/A
CMNPI	Income	Diversified	2017	€91m	€40m	€68m	6%	4%	N/A

<sup>1</sup> Figures do not consider capital allocated for development, guarantees or underwritten buffer. Total committed capital is c. €450m out of €564m

# Die Nordics im Überblick

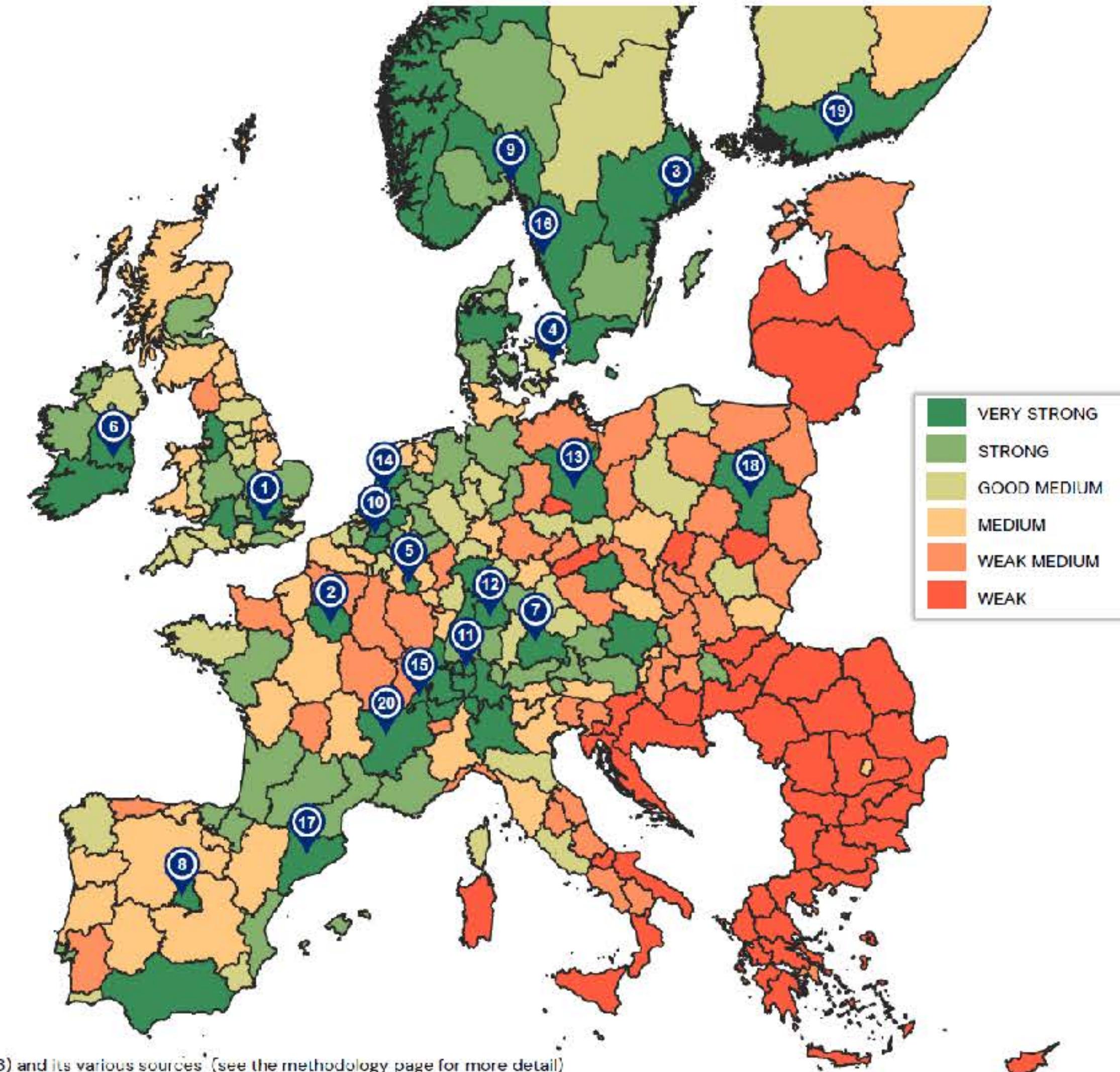
*“Starke und stabile Volkswirtschaften; Die 4 Staaten in den Nordics zusammen repräsentieren 10% des EU-27-BIP“*

Land	Dänemark	Finnland	Schweden	Norwegen
<b>Währung</b>	DKK	EUR	SEK	NOK
<b>Hauptstadt</b>	Kopenhagen	Helsinki	Stockholm	Oslo
Einwohnerzahl Ballungsraum (2022)	1,4 Mio.	1,3 Mio	1,7 Mio.	1,1 Mio.
Jährlicher Zuwachs bis 2030	0,7%	0,6%	1,1%	1,5%
<b>Einwohnerzahl Land (2022)</b>	5,9 Mio.	5,6 Mio.	10,5 Mio.	5,4 Mio.
Wachstum p.a. (2022)	0,5%	0,1%	0,8%	0,6%
<b>Bevölkerungsanteil der über 80-jährigen (2022)</b>	5,0%	6,0%	5,4%	4,5%
<b>Fertilitätsrate / Geburten pro Frau (2023E)</b>	1,7	1,7	1,7	1,8
<b>Urbanisierungsgrad (Städte)</b>	55% (34%)	70% (34%)	72% (35%)	72% (39%)
<b>BIP pro Kopf (2022)*</b>	€61.100	€47.100	€53.400	€86.400
<b>Mittleres Haushalts-Nettoeinkommen (2022)*</b>	€33.300	€26.500	€26.700	€34.400***
<b>Staatsverschuldung in % des BIP (2022)</b>	32%	67%	34%	40%
<b>Rendite 10-jährige Staatsanleihen (09.01.2024)</b>	2,39%	2,72%	2,24%	3,41%

# Die Nordics im Überblick

*“An der europäischen Spitze entwickeln sich Stockholm und Kopenhagen zu starken Innovationstreibern mit ihrem Fokus auf erneuerbare Energien, Industrietechnologien und Gesundheitswesen.” (LaSalle)*

ECGI 2023 Top 20 Cities
London
Paris
Stockholm
Copenhagen
Luxembourg
Dublin
Munich
Madrid
Oslo
Brussels
Zurich
Stuttgart
Berlin
Amsterdam
Geneva
Gothenburg
Barcelona
Warsaw
Helsinki
Lyon



# Executive Summary

	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Beim [REDACTED] ("Fonds", "CMSRE") handelt es sich um einen Core-Fonds für institutionelle Investoren, der durch Investitionen in soziale Infrastrukturimmobilien in Schweden, Finnland, Dänemark und Norwegen stabile, jährliche Erträge und langfristiges Kapitalwachstum erzielen soll</li><li>✓ Stabile Erträge werden durch langfristige Mietverträge oder breit diversifizierte Mieteinnahmen auf Objektebene mit Mietern der öffentlichen Hand oder Mietern, die durch öffentliche Mittel unterstützt werden, erwirtschaftet</li><li>✓ Langfristiges Kapitalwachstum wird durch Index-basierten Inflationsschutz sowie verschiedene Value-add-Maßnahmen unterstützt, wie z. B. aktives Vermietungs- und Betriebskostenmanagement, Investitionen in den Bestand und in Mieterausbauten, zusätzliche Baurechte und Erweiterungen</li></ul>
Ausschüttungs- orientiert mit aktivem Managementansatz und sozialer Wirkung	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ [REDACTED] ist ein aktiver Fondsmanager mit Ursprung im Bereich Value-Add Investments</li><li>✓ Neben Value-Add Fonds bietet [REDACTED] ausgewählte ausschüttungsorientierte Investitionsstrategien in den Bereichen Gewerbe- und Wohnimmobilien an</li><li>✓ Ungeachtet der Anlagestrategie wird zur Steigerung der langfristigen Renditen auf Objektebene stets ein aktiver Asset Managementansatz verfolgt</li></ul>
Attraktive Marktchance	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Das Investmentvolumen in Immobilien der sozialen Infrastruktur in den Nordics nimmt rapide zu</li><li>✓ In Antwort auf die angespannte Haushaltslage in den einzelnen Ländern und den wachsenden Bedarf an Dienstleistungen entscheiden sich immer mehr Kommunen und Behörden für den Verkauf und die nachfolgende Anmietung ihrer Gebäudebestände (Sale and Leaseback)</li><li>✓ Kommunen suchen daher nach langfristigen Investitionspartnern, die sich um ihre laufenden Investitionsbedürfnisse und -pflege kümmern und flexibel auf das veränderte Nutzungsverhalten der Kommunen reagieren</li><li>✓ Niedrige Zinsen, langfristige Absicherung und moderater Fremdkapitaleinsatz sorgen für stabile laufende Ausschüttungen</li></ul>

# Wesentliche Merkmale

„Immobilien der sozialen Infrastruktur bieten langfristige, risikoarme Anlagechancen durch lange Mietvertragslaufzeiten und bonitätsstarke Mieter, deren Dienstleistungen dauerhaft nachgefragte Grundbedürfnisse abdecken“

## Hauptmerkmale von Immobilien der sozialen Infrastruktur

- 1 Mietverträge mit langer Laufzeit
- 2 Mietverträge an VPI gekoppelt
- 3 Solvente Mieter – dazu zählen Kommunen, staatliche oder öffentliche Körperschaften bzw. von der öffentlichen Hand an private Anbieter ausgelagerte Dienstleistungen
- 4 Langfristige bzw. dauerhafte Natur der erbrachten Dienstleistungen
- 5 Hoheitliche Aufgaben des Gemeinwesen wie z. B. Schulen, Krankenhäuser, Polizei- und Feuerwachen, usw.
- 6 Dienstleistungen im Allgemeinen zumindest teilweise aus Steuereinnahmen finanziert

## Wichtige Markteigenschaften

- 1 Demographische Veränderungen, Bevölkerungsanstieg und Urbanisierung sorgen in den Nordics für einen wachsenden Bedarf an Immobilien der sozialen Infrastruktur
- 2 Kommunen und Behörden gehen zunehmend dazu über, ihren Immobilienbesitz auszulagern, um flexibler zu sein und mehr Mittel für ihre Kernleistungen zur Verfügung zu haben
- 3 Spezifische Immobilienmärkte für soziale Infrastruktur in Schweden, Finnland und Norwegen etablieren sich zunehmend
- 4 Der Immobilienmarkt für soziale Infrastruktur in Dänemark hinkt ein wenig hinterher und bietet die Chance, als „First Mover“ den Markt zu erschließen
- 5 Der Investmentmarkt für Immobilien der sozialen Infrastruktur wird von einer begrenzten Anzahl lokaler Investoren dominiert, die auf solche Objekte spezialisiert sind

„Anstieg der Investitionsvolumina – ein guter Einstiegszeitpunkt“

# Anlagechancen

## MARKTPROFIL



### GESUNDHEITSWESEN \*

- ✓ Steigender Bedarf an Gesundheitsimmobilien in den Nordics, insbesondere in der Altenbetreuung, der durch alternde und wachsende Bevölkerung verstärkt wird
- ✓ Derzeit der größte Teilmarkt für Immobilien der sozialen Infrastruktur in den Nordics nach Investitionsvolumen (so entfallen in Finnland auf Gesundheitsimmobilien seit 2015 mehr als 2/3 aller Investitionen in Immobilien der sozialen Infrastruktur, Sozialwohnungen ausgenommen)



### BILDUNGSWESEN \*

- ✓ Wachstumsstarker Teilmarkt, der durch den raschen Bevölkerungsanstieg und Urbanisierungstrend in den Nordics bestimmt wird
- ✓ Investitionsbedarf auch durch zunehmenden Instandhaltungsstau des alternden Gebäudebestands
- ✓ Der zweitgrößte Teilmarkt für Immobilien der sozialen Infrastruktur (ohne Sozialwohnungen) in den Nordics nach Investitionsvolumen (so entfallen in Finnland seit 2015 knapp 25% aller Investitionen in Immobilien der sozialen Infrastruktur auf Schul- und Hochschulgebäude)



### BÜRGERDIENSTE, JUSTIZ UND NOTDIENSTE, SONSTIGE \*

- ✓ Neben den vorgenannten wichtigsten Teilmärkten für Immobilien der sozialen Infrastruktur betrifft eine steigende Zahl an solchen Transaktionen in den Nordics auch andere Objektarten im Bereich soziale Infrastruktur, von Polizei- und Feuerwachen, und durch staatliche Behörden gemietete Gebäude bis hin zu Bibliotheken und anderen Kultureinrichtungen und öffentlichen Sportstätten.
- ✓ Sozialer Wohnungsbau - Fokus auf geschütztes/unterstütztes Wohnen für Mieter mit besonderen Bedürfnissen
- ✓ Kommunen aber auch andere Behörden neigen zunehmend dazu, eigene Immobilienbestände abzustößen, um das frei werdende Kapital effizienter zu nutzen.

## INVESTIMENT-MÖGLICHKEITEN

- ✓ Kranken- und Ärztehäuser in größeren Städten
- ✓ Große Pflegeeinrichtungen in größeren Städten
- ✓ Diversifizierte Portfolios mit kleineren Pflegeeinrichtungen

- ✓ Diversifizierter Bestand an Schulen in Wachstumsstädten durch Einzelerwerb oder Paketkäufe
- ✓ Gebäude für Hochschulen und weiterführ. Schulen in größeren Städten

- ✓ Diversifizierte Pakete an Polizei- und Feuerwachen
- ✓ Kurzfristige Investmentchancen bei staatlichen/ kommunalen Behörden (drittverwendungsfähig), Gerichtsgebäude, etc.
- ✓ Stabile Erträge aus Vermietung von geschütztem/ unterstütztem Wohnen

# Soziale Infrastrukturimmobilien in den Nordics in H2 2023

## Marktreife

Der Markt für öffentlich genutzte Immobilien ist limitiert, befindet sich aber im Wachstum



Gelegenheit für First Mover Advantage

Etablierter und bedeutender Markt



Für Investoren, die wegen auslaufender Anleihen leiden, ergibt sich die Möglichkeit von Carve-outs



Der Markt wächst rasant und war 2022 der zweitgrößte Sektor

Marktvolumen

Der Markt für soziale Infrastrukturimmobilien wird von lokalen Investoren dominiert. Für Käufer mit einer lokalen Präsenz ergeben sich Vorteile beim Sourcing von Deals sowie der Möglichkeit, flexible Lösungen für Verkäufer und Mieter anzubieten.

# Soziale Infrastrukturimmobilien haben in den letzten Jahren stark an Attraktivität gewonnen

Markt für Soziale Infrastrukturimmobilien haben sich etwas stärker als der Gesamtmarkt abgekühlt, aufgrund der Zurückhaltung von Core Investoren

- ✓ Das Transaktionsgeschehen steigt stetig aufgrund des Bedarfs an langfristig sicheren Erträgen, der Bereitschaft seitens öffentlicher Körperschaften, sich von ihren Beständen zu trennen, und des steigenden Investitionsbedarfs im öffentlichen Sektor
- ✓ Durch die fortschreitende Überalterung der Bevölkerung und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Haushaltslage vieler Kommunen angespannt, so dass vermehrt Optionen zur Freisetzung von gebundenem Kapital und zur Auslagerung geprüft werden
- ✓ Der Immobilienmarkt für soziale Infrastruktur wird von lokalen Investoren dominiert. Käufer mit einer Präsenz vor Ort sind im Vorteil und können Verkäufern und/oder Mietern neben reinem Kapital auch partnerschaftliche Leistungen zusagen, die ausländische Käufer selten anbieten können
- ✓ Der Renditeabstand zu Staatsanleihen ist aufgrund der langjährigen Mietverträge, üblicherweise mit Inflationsausgleich attraktiv

## Schweden

- ✓ Im internationalen Vergleich ist Schwedens Markt für öffentliche Immobilien relativ groß und etabliert
- ✓ Bildung und Altenbetreuung stellen die größten Teilmärkte für soziale Infrastruktur in Schweden dar

## Finnland

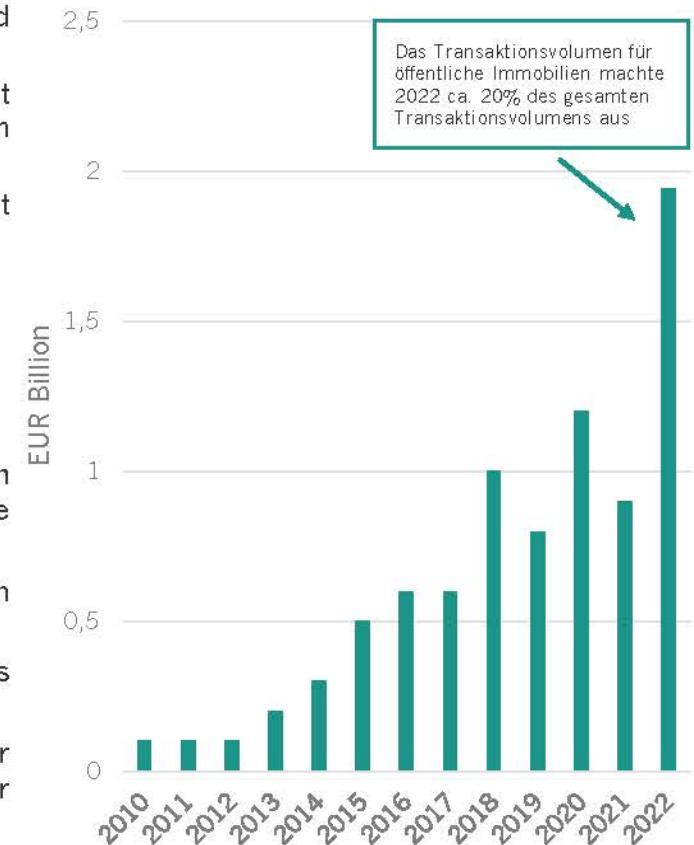
- ✓ Der Markt für öffentliche Immobilien wächst in Finnland rasant und war im Jahr 2022 nach dem Transaktionsvolumen der zweitgrößte Sektor hinter dem Wohnungsmarkt. Größere Kommunen waren aktive Verkäufer von Vermögenswerten und Portfolios im Wert von über 1 Mrd. EUR
- ✓ Die Spitzenrenditen stiegen um 60 bps von 4,0% auf 4,6% (CBRE) aufgrund gestiegener Finanzierungskosten und höherer Marktunsicherheiten
- ✓ KTI schätzt das Marktvolumen für "Social Real Estate" bis Ende 2022 auf 9 Milliarden Euro, bzw. 10 % des gesamten finnischen Immobilienmarktes
- ✓ Die von zunehmender Alterung bestimmte Bevölkerungsentwicklung sowie die knappen Kassen vieler finnischer Kommunen lassen den Privatisierungsdruck steigen und befügeln im Umkehrschluss den wachsenden Markt für Immobilien der sozialen Infrastruktur

## Dänemark und Norwegen

- ✓ Die dänischen und norwegischen Immobilienmärkte für soziale Infrastruktur sind noch unterentwickelt, was aktiven Investoren einen „First Mover“-Vorteil verschafft. Dies geht gegenwärtig noch mit einer begrenzten Verfügbarkeit von Daten und Marktanalysen einher

## Transaktionsvolumen öffentl. Immobilien in

### Finnland



Quelle: CBRE, Pangea, SBB, KTI



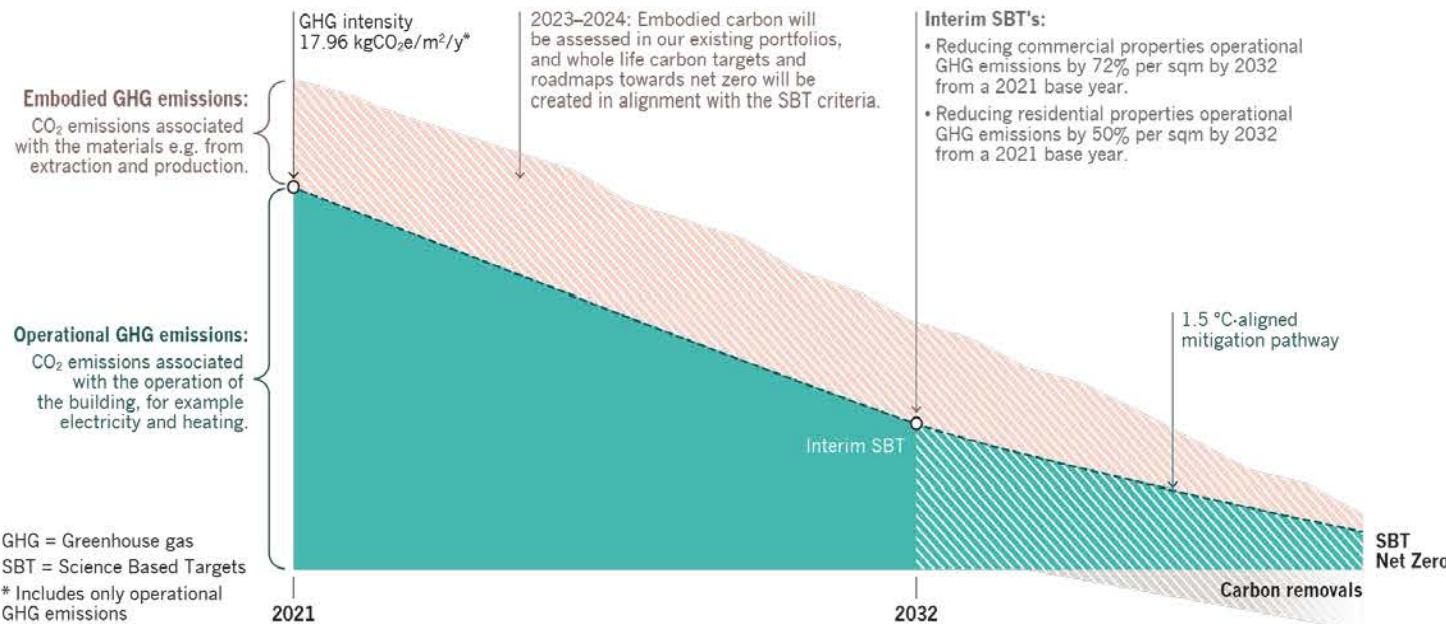
## Human centric real estate with a net positive environmental impact



# Engagement für ESG

Auf Bedürfnisse des Menschen ausgerichtete Immobilien mit positiven Auswirkungen auf die Umwelt

## Fahrplan zur Klimaneutralität über die gesamte Nutzungsdauer



## GRESB-Ratings der Fonds im Jahr 2023<sup>1</sup>



UNPRI-  
Unterzeichner seit  
2012, mit einem  
A+ Rating.



SCIENCE  
BASED  
TARGETS  
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION



Alle aktiven "Nordic" Fonds  
nehmen am GRESB Real Estate  
Assessment teil

<sup>1</sup> Benchmark für Bestehende Investitionen, maximale Punktzahl = 100

# ESG Programm 2023–2026\*

	THEME	CATEGORY	TARGET 2026*
<b>UMWELT</b> <b>Hin zu einer positiven Nettoauswirkung auf die Natur</b>	<b>Klima und Energieeffizienz</b>	THG-Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Reduzierung der THG-Emissionen von Gewerbeimmobilien um 72 % pro Quadratmeter bis 2032, bezogen auf das Referenzjahr 2021.</li> <li>*Reduzierung der THG-Emissionen von Wohnimmobilien um 50 % pro Quadratmeter bis 2032, bezogen auf das Basisjahr 2021.</li> <li>Erweiterung der bestehenden THG-Reduktionsziele, um im Einklang mit der Initiative "Science Based Targets" eine Netto-Null-Emission über die gesamte Lebensdauer zu erreichen.</li> </ul>
		Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> <li>*Reduzierung der Energieintensität um 26 % bis 2032 im Vergleich zu 2021, ausgenommen BVK-Mandatfonds.</li> </ul>
		Klimabezogene Risiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bewertung der physischen und der vorübergehenden klimabedingten Risiken für alle Vermögenswerte gemäß TCFD, CRREM und/oder EU-Taxonomie und Erstellung von Anpassungsplänen zur Risikominderung.</li> </ul>
	<b>Positiver Einfluss auf die Natur</b>	<b>Natürliche Grenzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklung und Umsetzung eines "Nature Positive" Konzepts basierend auf bewährten Verfahren und branchenüblicher Standards</li> <li>Durchführung einer jährlichen Risikobewertung der biologischen Vielfalt für alle Liegenschaften</li> <li>Entwicklung und Umsetzung eines Kreislaufwirtschaftskonzepts für Neubauten und größere Sanierungsvorhaben</li> <li>Bereitstellung von Abfallverwertungsanlagen, einschließlich Bio-, Papier-, Karton-, Kunststoff-, Glas- und Metallsortierung für alle Objekte, sofern kommunale/private Abfalldienste verfügbar sind</li> <li>Erreichen einer Abfallverwertungsquote von 70 % für Anlagen mit entsprechender Datenverfügbarkeit</li> <li>Senkung der Wasserintensität um 4 % bis 2026 im Vergleich zu 2021 bei Gewerbeimmobilien</li> <li>Erreichen einer Recyclingquote von mindestens 80 % für Abbruch- und Bauabfälle</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Net Promoter Score (NPS) &gt; 0* aus der Umfrage zur Mieterzufriedenheit</li> <li>Allgemeine Zufriedenheit 4,0* aus der Umfrage zur Mieterzufriedenheit</li> <li>Allgemeine Zufriedenheit mit den im Mietvertrag enthaltenen Gebäudedienstleistungen - Score 4,0* in der Umfrage zur Mieterzufriedenheit</li> <li>Kommunikation und Kontaktaufnahme durch den Vermieter Score 4,0* aus Mieterzufriedenheitsumfrage</li> <li>Stärkung des Umweltbewusstseins von Mietern und Konsumenten</li> </ul>
<b>SOZIAL</b> <b>Nach menschlichen Bedürfnissen orientierte "Human Centric" Immobilien</b>	Hohe Zufriedenheit und Wohlbefinden von Mietern	Zufriedenheit von Mietern und Konsumenten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verstärkte Zusammenarbeit mit der Wissenschaft</li> <li>Entwicklung einer aktiven Kommunikation und eines entsprechenden Ansatzes zur Behandlung von Anliegen der Gemeinschaft</li> <li>Unterstützung ausgewählter Wohltätigkeitsorganisationen und Förderung der lokalen Gemeinde</li> </ul>
	Aktives und verantwortliches Engagement in lokalen Gemeinschaften	Gemeinschaftliches Engagement und Kommunikation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identifizierung von Menschenrechtsrisiken in der gesamten Lieferkette durch die Durchführung einer Risikobewertung und Planung von Gegenmaßnahmen</li> <li>0 Fatalitäten</li> <li>Senkung der Unfallrate auf den Baustellen von [REDACTED]</li> <li>Sicherstellung fairer Arbeitsbedingungen in der gesamten Lieferkette, indem zumindest alle relevanten Zulieferer verpflichtet werden, den [REDACTED] Verhaltenskodex für Lieferanten einzuhalten</li> </ul>
	Faires, sicheres und gesundes Arbeitsumfeld	Faires, sicheres und gesundes Arbeitsumfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung des Anteils der an die EU-Taxonomie angepassten Immobilien</li> <li>Zertifizierung von 75% der Fläche (ohne BVK-Mandat) während der Haltefrist.</li> <li>Aufnahme von ESG-Klauseln in alle neuen Mietverträge ("grüne Mietverträge")</li> <li>Erhöhung des Erfassungsgrads von Energie-, THG-Emissions-, Wasser- und Abfalldaten auf 100 % inkl. des Energieverbrauchs und der THG-Emissionen gewerblicher Mieter.</li> <li>Stärkung des ESG-Bewusstseins unserer Mitarbeiter durch Schulungen und aktives Engagement.</li> <li>Entwicklung und Umsetzung von Zuständigkeiten, Verantwortlichkeiten, Aktionsplänen, Prozessen, Leitlinien und Richtlinien für ESG bei [REDACTED]</li> </ul>
<b>GOVERNANCE</b> <b>Transparente und verantwortungsvolle Unternehmensführung</b>	<b>Transparente und verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit</b>	Fundiertes Nachhaltigkeitsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regelmäßige Berichterstattung über ESG-Fortschritte und KPIs in Übereinstimmung mit bewährten Verfahren.</li> </ul>
		Transparentes Handeln	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erstellung einer ESG-Restriktionsliste für [REDACTED].</li> <li>Verpflichtung der Lieferanten zur Einhaltung der [REDACTED] ESG-Standards (Verhaltenskodex für Lieferanten und CMRE-Richtlinie für nachhaltige Beschaffung).</li> </ul>
		Verantwortungsvolles Handeln	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regelmäßige Berichterstattung über ESG-Fortschritte und KPIs in Übereinstimmung mit bewährten Verfahren.</li> </ul>



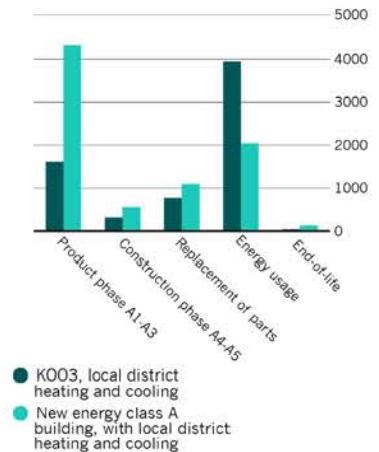
# Project Anna (K003)

## Klimabedingte Vorteile Immobilien zu sanieren

### Überblick

- Das K003 in der Kansakoulukatu 3 in Helsinki wurde einer umfassenden Sanierung unterzogen.
- Das Gebäude entspricht nun sowohl optisch als auch technisch modernsten Bürostandards und bewahrt zugleich seine Geschichte. Infolge der Renovierung konnte der **Primärenergiebedarf des Gebäudes um fast 20 % gesenkt** werden.
- Das Objekt besitzt nun einen EPC B und ist an die **EU-Taxonomie angepasst** (technische Aspekte).

K003: Refurbishment compared to new construction  
tCO2e



### ESG Highlights

Verringerung des Energiebedarfs um 20%



LEED Gold erlangt, angepasst an EU-Taxonomie

### Erfolge

- Von Beginn an war es das Ziel, eine LEED-Gold-Zertifizierung zu erhalten, die Kansakoulukatu 3 nach seiner Fertigstellung bekam.
  - Fahrradständer und Duschen fördern den nachhaltigen Pendlerverkehr und die körperliche Aktivität der Mieter; aufgewertete Außenbereiche mit Fitnessgeräten
  - Verringerung des Energieverbrauchs durch den Einsatz von LED-Beleuchtung sowie Verbrauchsberechnungen
  - Ladestationen für E-Autos und die Nähe zum ÖPNV (Bus, Straßenbahn und U-Bahn) und Fahrradwegen unterstützen den umweltfreundlichen Verkehr
  - Einbau von wassersparenden Armaturen verringert den Wasserverbrauch
  - Effektives Abfallmanagement, Recycling und Wiederverwendung von Bauschutt verbessern die Abfalleffizienz
- K003 ist ein dynamisches Innovationszentrum sowie Bürokonzept, das den Anforderungen innovativer und moderner Unternehmen gerecht wird, bei denen das Wohlbefinden der Mitarbeiter im Mittelpunkt steht. Es ist bereits vor der Renovierung vollständig vermietet.

### Eckdaten

Standort	Helsinki, Finnland
Sektor	Büro
Vermietbare Fläche	6.656 m <sup>2</sup>
Ankaufs- EPC / Exit EPC	D bis B
Zertifizierung	LEED GOLD

# Project Lock

## Zukunftssicherung einer Gewerbeimmobilie

### Aktiver Einsatz für die lokale Bevölkerung

- "Lock ist ein Objekt, das zeigt, worum es bei der ESG-Strategie von [REDACTED] geht: menschenzentrierte und ökologisch nachhaltige Immobilien. Unser schwedisches Team hat maßgeblich dazu beigetragen, dass die ESG-Maßnahmen bei jedem Schritt der Renovierung dieser Immobilie berücksichtigt und umgesetzt wurden" - Anna Rannisto, CMRE
- Das Gebäude wurde umfassend im Hinblick auf Nachhaltigkeit renoviert, u. a. durch die Wiederverwendung von Baumaterialien, Isolierung, die Installation von Solarpaneelen und die Beseitigung gefährlicher Stoffe wie Asbest. Die örtliche Polizei ist der größte Mieter in dem Gebäude (36.700 m<sup>2</sup>).
- Wir wollen in der Region Gutes bewirken. Über die Stiftung [REDACTED] For Good haben wir eine Fußballmannschaft für benachteiligte Minderheitenkinder gesponsert.



Picture : Eskilstuna United |  
2023, all rights reserved

### Erfolge

- Das Engagement von CMRE im Bereich Nachhaltigkeit umfasst kontinuierliche Verbesserungen um eine Green-Building-Zertifizierung, wie z. B. BREEAM In-Use, zu erhalten, die einen umfassenden Ansatz für Umwelt-, Sozial- und Governance-Praktiken (ESG) darstellt.
- Konkrete und gezielte Maßnahmen:
  - Installation von Photovoltaikanlagen
  - Belüftungssystem mit hoher Wärmerückgewinnung
  - Verbesserte Überwachung und Steuerung
  - Installation eines Gebäudeautomationssystems
  - Ladestationen für Elektrofahrzeuge

### ESG Highlights

**Soziale Einbindung** durch  
Barrierefreiheit des Gebäudes -  
Installation von Metallstreifen auf  
dem Boden zur **Unterstützung**  
**blinder Menschen**

Solaranlagen produzieren 700  
**MWh** Strom



### Key figures

Standort	Eskilstuna (Großraum Stockholm), Schweden
Sektor	Gewerbe (Mischnutzung)
Vermietbare Fläche	63.415 m <sup>2</sup>
Ankaufs- EPC / Exit EPC	None*
Zertifizierung (Ziel)	BREEAM Very Good

\*EPC-Einstufung ist für Industrieanlagen nicht erforderlich

# Investmentvorhaben – Zielstädte

## TIER I

Objekte in folgenden Städten oder innerhalb einer Autostunde davon erreichbar

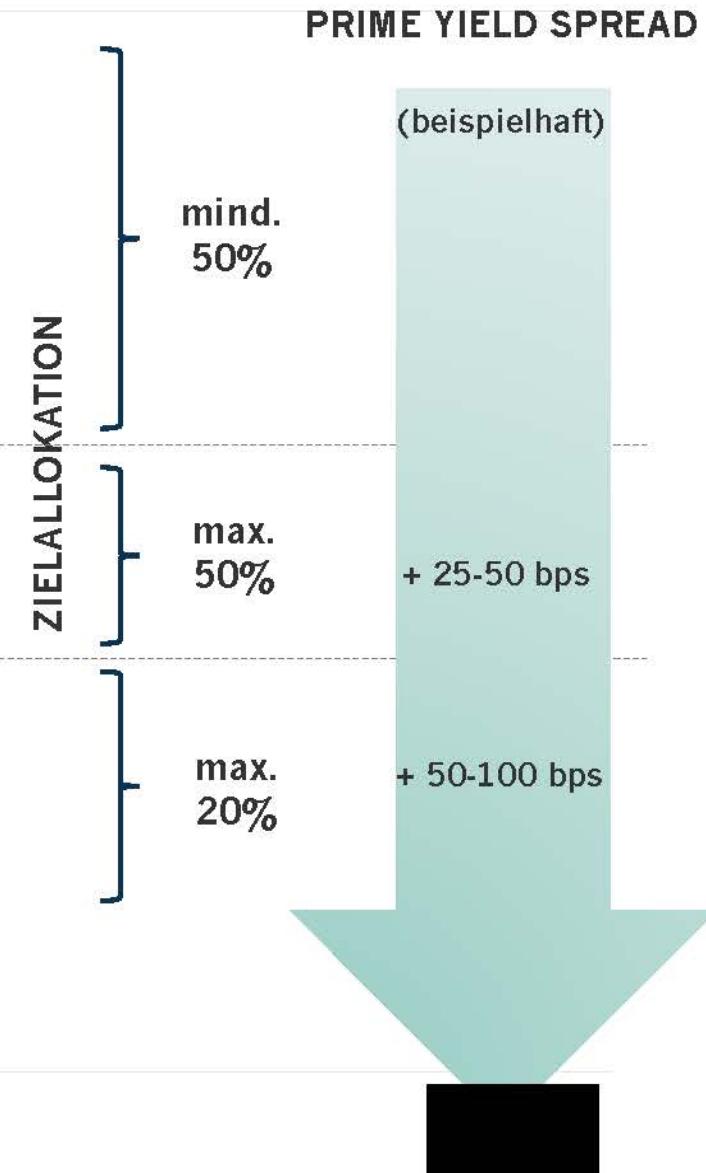
- **Schweden:** Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Lindköping, Örebro, Västerås, Helsingborg, Norrköping, Jönköping, Umeå, Lund, Gävle, Borås, Halmstad, Växjö, Eskilstuna, Karlstad, Sundsvall
- **Finnland:** Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti
- **Dänemark:** Kopenhagen, Aarhus, Odense, Aalborg
- **Norwegen:** Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim, Kristiansand

## TIER II

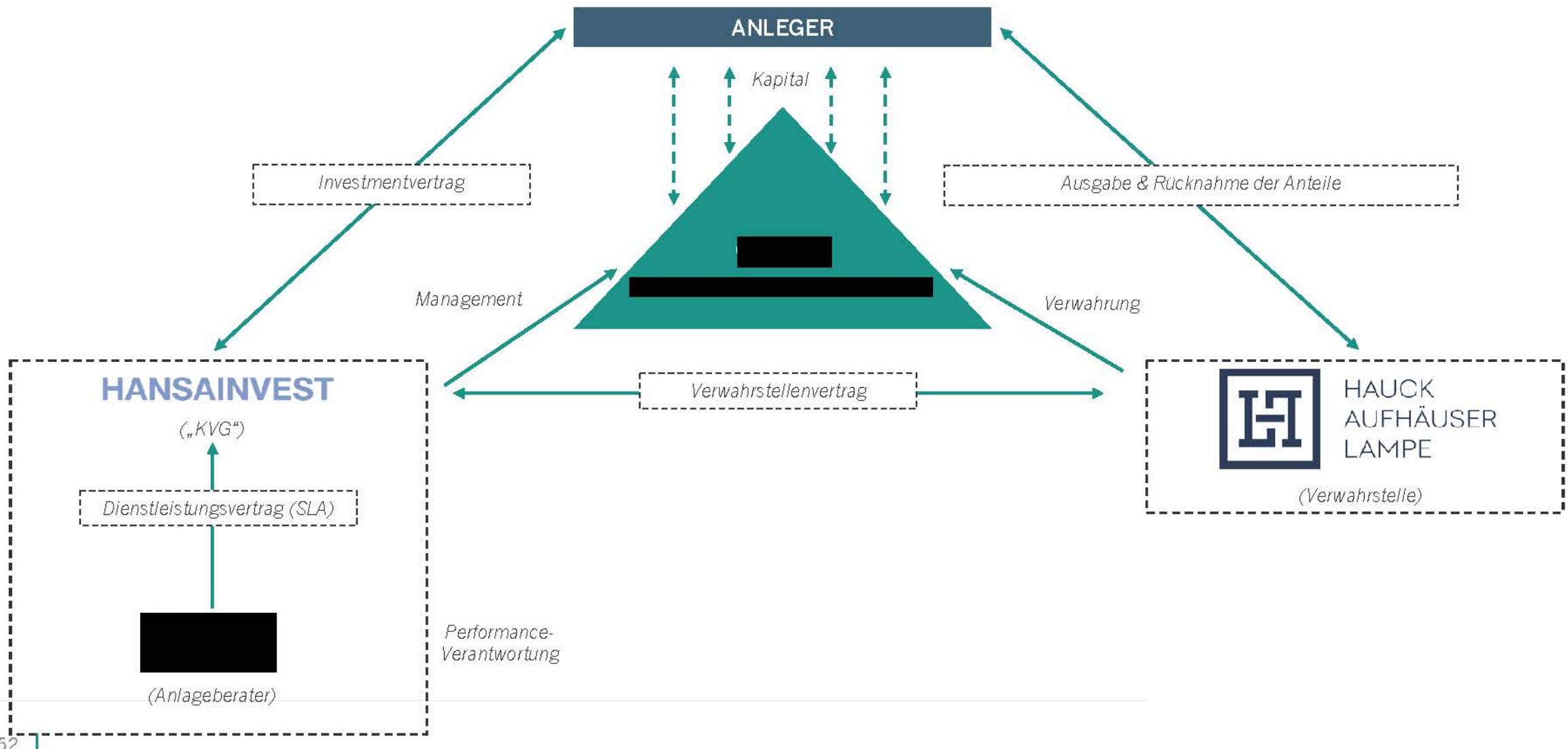
Städte mit über 50.000 Einwohnern

## TIER III

Weitere Städte in den Nordics



# Struktur und Management



# Investmentprozess



**HANSAINVEST**



- ✓ Initiale Prüfung, Bewertung und Erfassung durch lokales Team
- ✓ Beurteilung der Sachlage
- ✓ Priorisierung der Investitionsmöglichkeiten
- ✓ Besetzung der Projekt-Teams mit Deal Partner und Analysten
- ✓ Investment Case definiert (inkl. Hauptwerttreiber und vorläufige Dealstruktur)
- ✓ Vorgespräche zur Finanzierung
- ✓ Memo des Screening Komitees inkl. Vorschlag für den Beginn der Due Diligence durch das Projekt-Team
- ✓ 1. Runde interner Diskussionen im Screening Komitee
- ✓ Informationen an HANSAINVEST
- ✓ Prüfung der finanziellen, rechtlichen, steuerlichen, technischen, wirtschaftlichen und umweltrechtlichen Due Diligence
- ✓ Bewertung durch Gutachter (Marktwertbericht)
- ✓ Kaufvertragsverhandlungen
- ✓ Fertigstellung des Wertschöpfungs- und Asset Management-Plans
- ✓ Finanzierungsangebot
- ✓ Finales Memo vom Projekt-Team für den Anlageausschuss mit Anlageempfehlung
- ✓ 2. Runde interner Diskussionen im Anlageausschuss und Anlageempfehlung an HANSAINVEST
- ✓ Laufendes Asset Management und Monitoring

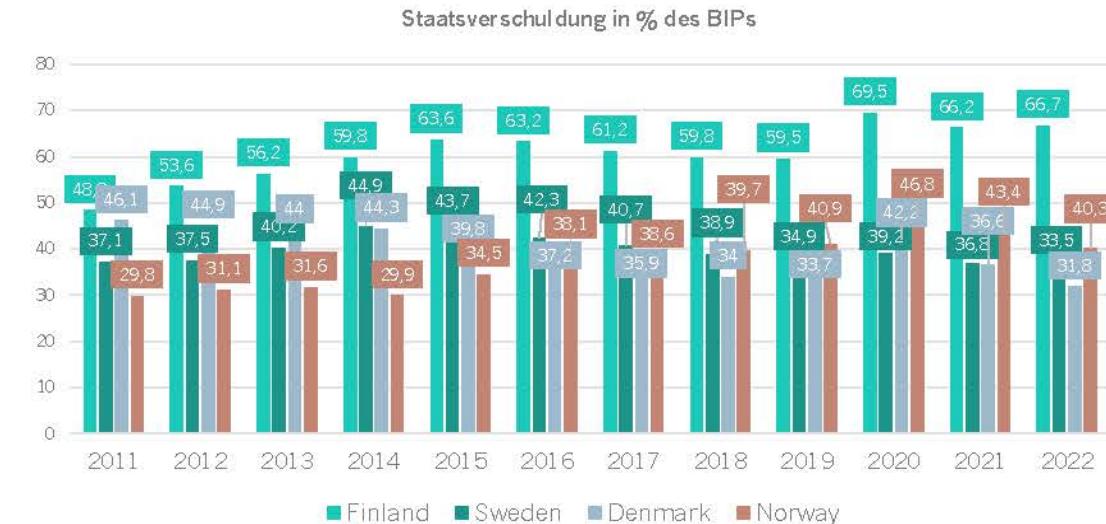
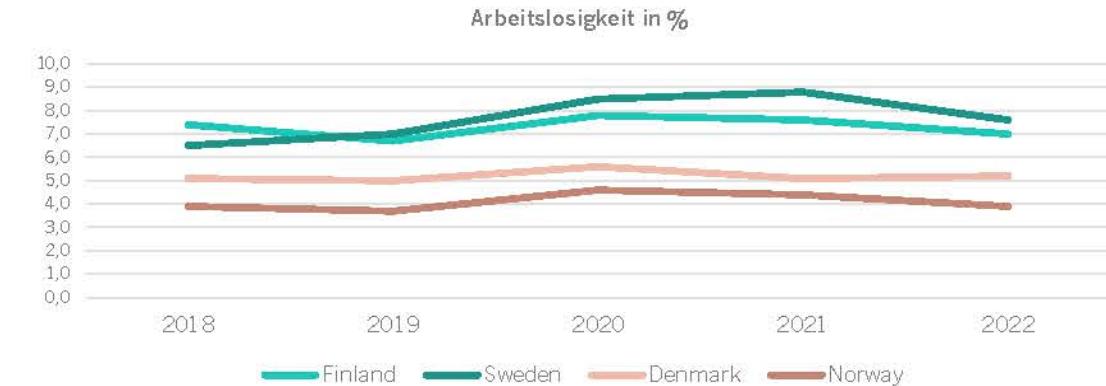
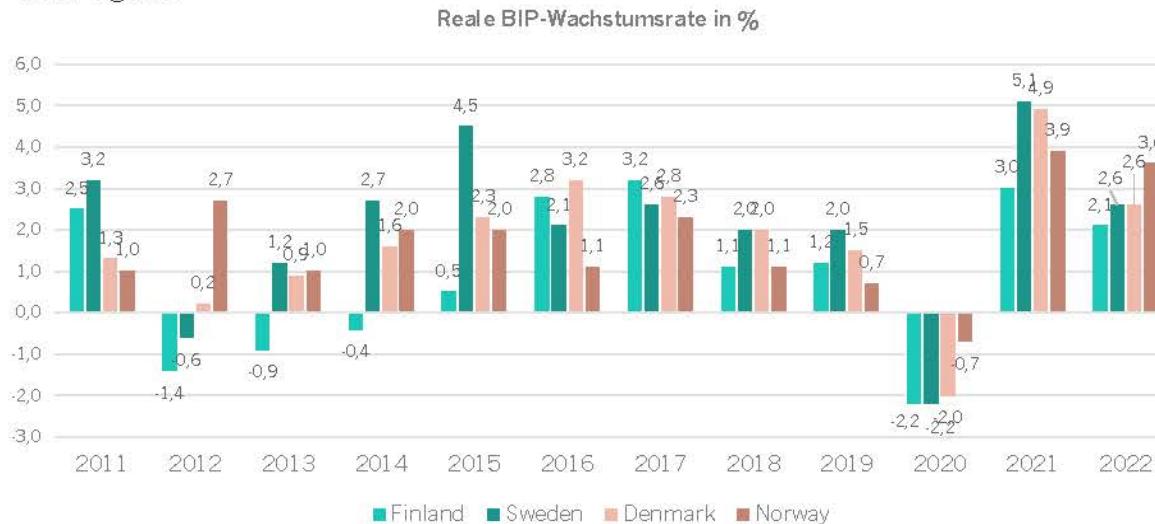
- ✓ Voläufige Einschätzung und Beurteilung des Business Plans
- ✓ Genehmigung durch HANSAINVEST, die nächsten Schritte einzuleiten
- ✓ Beauftragung umfangreicher Due Diligence
- ✓ Koordination der Kaufpreisverhandlung durch HANSAINVEST
- ✓ Marktkonformitätsanalyse und Genehmigung von Finanzierung
- ✓ Initiale Investitionsentscheidung durch den HANSAINVEST Anlageausschuss
- ✓ Abschluss der Kaufvertragsverhandlung unterstützt durch CMRE
- ✓ Endgültige Investitionsentscheidung der HANSAINVEST auf Basis des finalisierten Kaufvertrages
- ✓ Dokumentation und Abschluss des Immobilienerwerbs durch HANSAINVEST
- ✓ Laufendes Asset Management und Monitoring

# Makroökonomische Übersicht der Nordics (1/2)

- ✓ Im Jahr 2022 stieg die Inflation in vielen Ländern von einem bereits hohen Niveau aus erheblich an. Die wurde Großteils durch die Energie- und Rohstoffpreise ausgelöst.
- ✓ Im Laufe des Jahres 2023 sind die Inflationsraten stetig gesunken und erreichten im Juli in Dänemark nur noch 2,5 % (im Dezember 2022 waren es 8,7 %).
- ✓ Der gemeinsame Nenner der Nordics ist ihre starke Ausgangsposition dank hoher Spareinlagen von privaten Haushalten, solider öffentlicher Finanzen und einer robusten Arbeitsplatzschaffung, die bis heute anhält.

Jährliches BIP-Wachstum	2023F	2024F	2025F
<b>Schweden</b>	-1,0	-0,4	2,5
<b>Norwegen</b>	1,6	0,8	1,5
<b>Dänemark</b>	1,1	1,5	3,0
<b>Finnland</b>	-0,1	0,5	1,8
<b>“Nordics”</b>	0,2	0,5	2,3

SEB Prognose



Die Staaten in den Nordics waren mit einem Anstieg der Inflation konfrontiert, der nur unwesentlich geringer ausfiel als in der gesamten Eurozone. Allerdings sind diese Staaten weniger von Erdgas abhängig und haben einen geringeren Anstieg der Energiekosten zu verzeichnen als andere europäische Länder. Daher erwarten wir, dass der Rückgang der Inflationsraten in den Nordics früher eintritt.

Weitere Unterschiede zu anderen europäischen Staaten sind die geringeren Auswirkungen und Ausgaben im Zusammenhang mit der Pandemie und die solideren Staatsfinanzen, die nicht so viel Unterstützung für Haushalte und Unternehmen bereitstellen mussten.

# Makroökonomische Übersicht der Nordics (2/2)

## Schweden

- ✓ Aussicht auf eine expansivere Politik und einen verstärkten Aufschwung im Jahr 2025 aufgrund solider Staatsfinanzen
- ✓ Erwarteter Rückgang des BIPs und steigende Arbeitslosigkeit aufgrund der schwachen Haushalte und des Rückgangs im Wohnungsbau
- ✓ Druck auf die Riksbank aufgrund des schwachen Wechselkurses der Krone
- ✓ Regierung verfolgt eine konservative Finanzpolitik für das kommende Jahr

## Dänemark

- ✓ Abschwächung der Inflation, 0,7% Dezember 2023
- ✓ Korrekturen des dänischen BIP im Jahr 2021-22 deuten auf ein höheres BIP-Niveau mit einer flacheren Wachstumskurve hin
- ✓ Die Daten für 2023 zeigen ein anhaltendes Wachstum, das insbesondere durch den Pharmasektor (Novo Nordisk) unterstützt wird
- ✓ Erwartung einer Abschwächung des BIP-Wachstums Anfang 2024
- ✓ Voraussichtliche langsame Erholung in zweiter Hälfte 2024 und 2025

## Finnland

- ✓ Die Wirtschaft hat sich unerwartet robust gezeigt
- ✓ Voraussichtlicher Rückgang des BIPs um 0,3 Prozent im Jahr 2023 aufgrund der geringen Nachfrage in diversen Sektoren
- ✓ Voraussichtlich langsamere Erholung mit 0,7 Prozent Wachstum im Jahr 2024
- ✓ Prognostiziertes Wachstum der Wirtschaft um 1,8 Prozent im Jahr 2025

## Norwegen

- ✓ Nachlassende Wachstumsdynamik, aber moderater als erwartet
- ✓ Erwartung von höheren Zinssätzen
- ✓ Erwartete Auswirkungen der schwachen Realeinkommen und der allmählich steigenden Arbeitslosigkeit auf den privaten Konsum
- ✓ Hohe Nachfrage aufgrund starker Erdölförderung; Prognostiziertes Wachstum unter dem Trend in den Jahren 2024-2025
- ✓ Voraussichtliche Abschwächung der Kerninflation im nächsten Jahr, mögliche Leitzinssenkungen der Norges Bank in der zweiten Hälfte des Jahres 2024

# Überblick der Immobilienmärkte in den Nordics (1/2)

## Transaktionsvolumen rückläufig; Value-Add Investoren sind aktiv

- ✓ TTM Q3 2023: Rückgang des Transaktionsvolumens um fast 70%, ähnliche Entwicklung zum Jahresende erwartet.
- ✓ Es gab beachtliche Bewegungen auf dem Markt für Value-Add Transaktionen. Da die Inflation stetig zurückgegangen ist, erwarten wir, dass sich der Markt in den Jahren 2024 und 2025 stabilisiert. Die Renditen sind im Einklang mit den Zinserhöhungen gesunken. Der aktuelle Markt bietet Chancen, da die Renditen durch makroökonomische Ereignisse unter Druck geraten können.
- ✓ Zuflüsse an internationalem Kapital im Jahr 2022 betragen 8,5 Mrd. EUR. (2021: 14 Mrd. €).

### Schweden

- ✓ 2022 verzeichnete Schweden das bisher dritthöchste Transaktionsvolumen in Höhe von 19,2 Mrd. EUR. 66% Rückgang im Jahr 2023 (€ 7,7 Mrd. TTM Q3 2023).
- ✓ Auf internationale Käufer entfielen 31% des Gesamtvolumens bei einem Nettozufluss von 2,7 Mrd. € an ausländischem Kapital.

### Finnland

- ✓ Das Transaktionsvolumen kam 2022 auf insgesamt ca. 7,8 Mrd. €. Der stärkste Sektor war der Wohnungsbau, gefolgt von Immobilien der sozialen Infrastruktur. 71% Rückgang in 2023 (€ 2,5 Mrd. TTM Q3 2023).
- ✓ 50% des Gesamtvolumens gingen auf das Konto von internationalen Käufern, diese investierten vorwiegend in den Wohnungssektor.

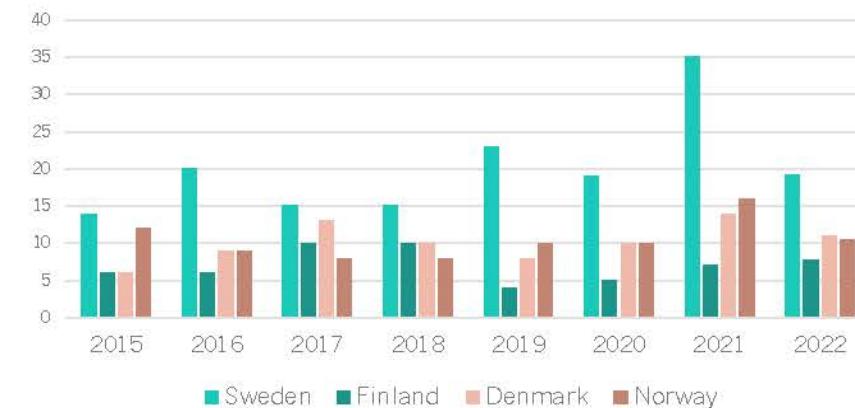
### Dänemark

- ✓ Das Transaktionsvolumen im Jahr 2022 betrug 11 Mrd. €, wobei rund 50 % des Gesamtvolumens auf den Wohnungsbau entfielen. 61% Rückgang in 2023 (€ 5,1 Mrd. TTM Q3 2023).
- ✓ Hohe Auslandsaktivität mit einem Anteil von 64% an internationalen Käufern.

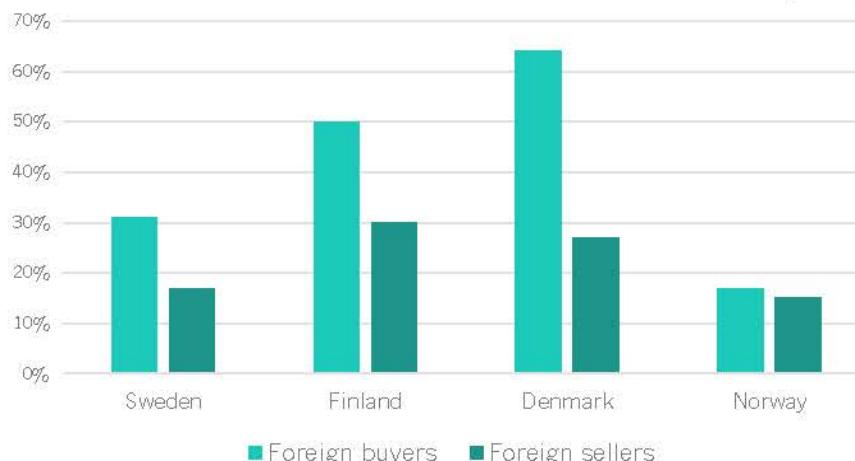
### Norwegen

- ✓ Das Transaktionsvolumen kam 2022 auf 10 Mrd., wobei 26 % des Gesamtvolumens auf Büros und 24 % auf Gewerbe entfielen. 57% Rückgang in 2023 (€ 6,3 Mrd. TTM Q3 2023).
- ✓ Im Vergleich zu den anderen Märkten in den Nordics ist der Anteil der internationalen Marktteilnehmer relativ gering.

Transaktionsvolumen in Mrd. €



Anteil intl. Käufer und Verkäufer in 2022 in %

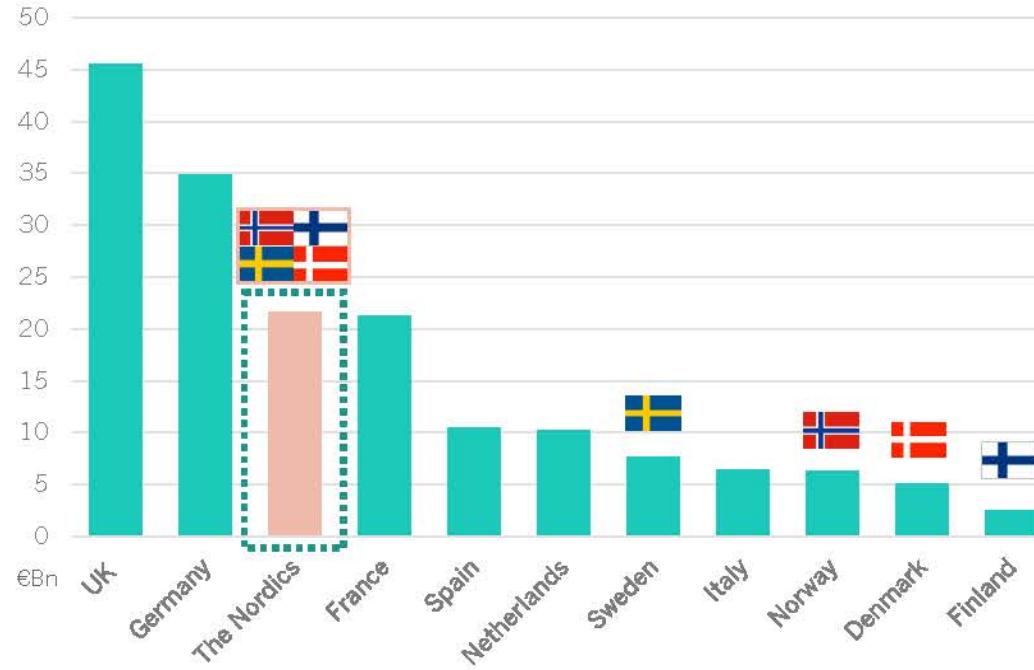


Quelle: JLL, Pangea, CBRE

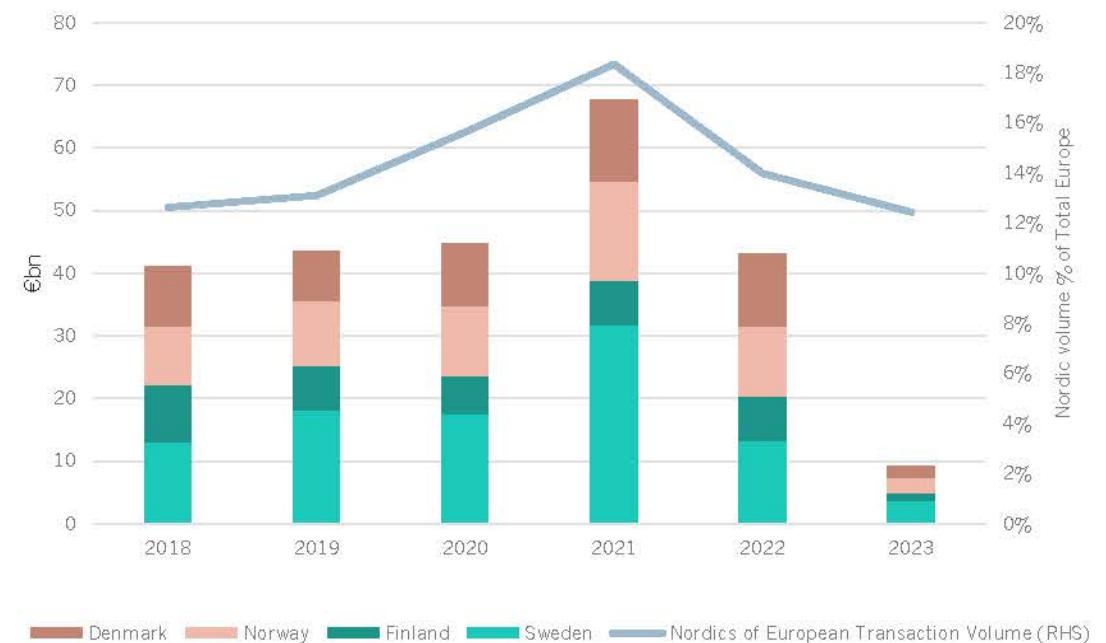
# Überblick der Immobilienmärkte in den Nordics (2/2)

Die Nordics weisen auf europäischer Ebene ein beachtliches Immobilientransaktionsvolumen aus

Transaktionsvolumen in Europa (Q3 2023, TTM)



Transaktionsvolumen in den Nordics (Q2 2023)



Das Immobilien-Transaktionsvolumen der Nordics belegt den dritten Platz unter den europäischen Immobilienmärkten

Quellen: CBRE

# Konkrete Fondsinvestmentthemen – Gesundheitswesen (1/2)

## Allgemeines

- ✓ Die Nordics haben einen steigenden Bedarf an Senioren- und Gesundheitsimmobilien. Dies ergibt sich allein schon aus Bevölkerungswandel und -anstieg: Die Gesamtbevölkerung in den Nordics wird in den kommenden 40 Jahren um voraussichtlich 3 Mio. ansteigen und sich in urbanen Räumen konzentrieren.
- ✓ Über 80-jährige machen rd. 8% der schwedischen Gesamtbevölkerung aus. Im Zeitraum 2020-2040 wird diese Altersgruppe voraussichtlich um 66% wachsen. Noch stärkere Zuwachsrate werden im Großraum Helsinki und in Stockholm erwartet (um 95% bzw. 70%). Prognosen für Dänemark und Norwegen ergeben einen ähnlichen Überalterungstrend und entsprechend steigenden Bedarf an Gesundheitsimmobilien.
- ✓ Attraktive Investitionschancen im Bereich Gesundheitsimmobilien umfassen Krankenhäuser, Ärztehäuser und Pflegeheime.
- ✓ Gesundheitsimmobilien-Investments (insbesondere im Bereich Seniorenwohnen) haben stark zugenommen. In Finnland entfallen mehr als 2/3 (bzw. über 1,8 Mrd.€) aller Immobilieninvestitionen der sozialen Infrastruktur (ohne geförderten Wohnraum) für die Jahre ab 2015 auf Gesundheitsimmobilien.

## Charakteristika

- ✓ Während die Seniorenbetreuung anderswo in Europa durch die staatliche Krankenversicherung und die Bewohner selbst getragen wird, werden (private und kommunale) Einrichtungen in Schweden und Finnland aus öffentlichen Mitteln finanziert
- ✓ Die Hauptrisiken im Bereich der Altenpflege sind Veränderungen des regulatorischen Umfelds. Weitere wesentliche Risiken ergeben sich aus der potenziellen Illiquidität insbesondere kleinerer Häuser sowie dem Restwertrisiko
- ✓ Die derzeitigen Marktbedingungen haben den Investoren das Interesse an Pflegeheimen genommen, was zu einem Anstieg der Renditen geführt hat

## Bevölkerungsprognose – Anteil der über 80-jährigen<sup>1</sup>



## Investmentgelegenheiten im Gesundheitswesen



### Ärztehäuser

Objekte unterschiedlicher Größe mit öffentlichen oder öffentlich geförderten Nutzern

Normalerweise Einzelopportunitäten, aber auch Portfolios



### Krankenhäuser

Große Objekte in größeren Städten bieten höhere Anfangsrenditen aufgrund ihrer Größe und ungewisser Drittverwendungsmöglichkeiten

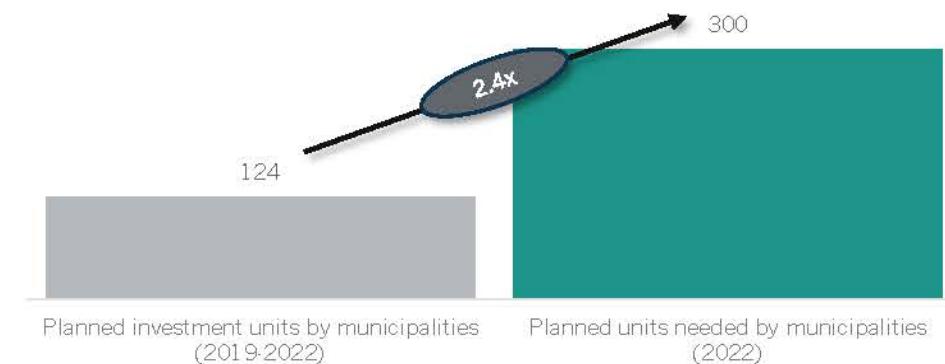
Einzelopportunitäten

# Konkrete Fondsinvestmentthemen – Gesundheitswesen (2/2)

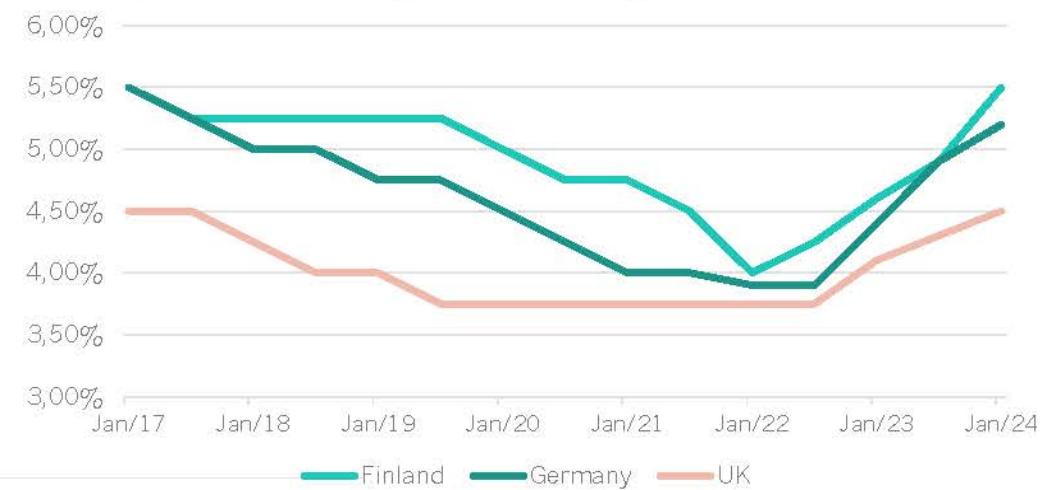
## Pflegeheime und Seniorenwohnungen in Schweden

- ✓ Verantwortlich für die medizinische und soziale Versorgung von schwedischen Senioren sind die Kommunen bzw. staatliche Organe
- ✓ Kommunen bieten ggf. Pflege- und Betreuungsdienstleistungen an, die es Senioren ermöglichen, weiterhin in der eigenen Wohnung zu leben („häusliche Betreuung“)
- ✓ Seniorenwohnen, betreutes Wohnen, Servicewohnanlagen („Serviced Apartments“) und Pflegeheime stellen Alternativen zur häuslichen Betreuung dar
  - ✓ Als Wohnformen sind Alterswohnen und betreutes Wohnen an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst. Vermieter solcher Angebote schreiben meist ein Mindestalter von 55 für den Bezug von Seniorenwohnungen vor und ein noch höheres Alter für betreutes Wohnen. Solche Wohnflächen können privat erworben oder gemietet werden.
  - ✓ Bei Serviced Apartments handelt es sich um Wohnraum in kommunalem Besitz, der an ältere Menschen vermietet wird. Vor dem Einzug in ein Serviced Apartment werden die Bedürfnisse der betreffenden Person ermittelt. Dienstleistungen können von Mietern zugebucht werden.
  - ✓ Pflegeheime sind Teil des Gesundheitssystems und für ältere Menschen mit erheblichem medizinischen und sozialen Betreuungsbedarf gedacht. Voraussetzung für die Zuteilung eines Pflegeplatzes ist der permanente Betreuungsbedarf.
- ✓ Alle drei der vorgenannten Wohnformaten unterliegen einem dreiteiligen Kostenansatz:
  - ✓ Ein Serviceentgelt, das sowohl bei privaten als auch bei öffentlichen Betreibern anfällt. Der jeweilige Satz richtet sich nach dem Mietereinkommen und variiert je nach Kommune
  - ✓ Die Wohnungsmiete, die denselben Regelungen wie normale Mietwohnungen in Schweden unterliegt
  - ✓ Verpflegung
- ✓ Aufgrund der Alterung der Bevölkerung übersteigt die Nachfrage nach Pflegeheimen das Angebot, was die Anfangsrenditen für schwedische Pflegeimmobilien auf bis zu 3,50% gedrückt hat.

## Planungen und Bedarf (2021), Seniorenwohnen in Schweden



## Prime-Renditen für Pflegeheime in ausgewählten Märkten



# Konkrete Fondsinvestmentthemen – Bildungswesen (1/2)

## Allgemeines

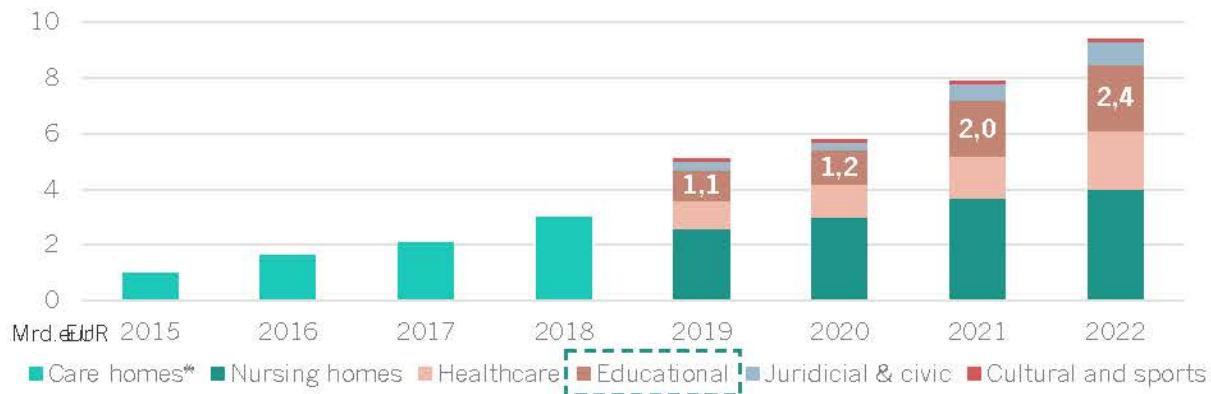
- ✓ Das starke Bevölkerungswachstum und die fortschreitende Urbanisierung hat den Bedarf an Schul- und Universitätsgebäuden in den Nordics erhöht:
  - ✓ Mehrere Studien haben allein für Schweden einen Bedarf an 1.500-2.000 Schulneubauten für die kommenden 10 Jahre ermittelt (Quelle: schwedische Regierung im Juni 2018 und Skanska 2019)
  - ✓ In Finnland hat sich das Bildungswesen in den letzten 5 Jahren (ab 2015) mit einem Marktanteil von über 23% (bzw. 0,6 Mrd. €) zum zweitgrößten Teilmarkt für Immobilieninvestments im Bereich der sozialen Infrastruktur (ohne geförderten Wohnungsbau) entwickelt.
- ✓ In Schweden befinden sich 15% der 22.000 Grund- und weiterführende Schulen in privater Trägerschaft.

## Charakteristika

- ✓ Typische Objektgrößen reichen von 10-20 Mio. € für Grund- und Sekundarschulen bis zu 50 Mio. € (oder noch mehr) für Hochschuleinrichtungen
- ✓ Mietverträge von Schulen und Hochschulen (in Finnland) haben typische Laufzeiten von 15-20 Jahren
- ✓ Kommunen, die ihren Haushalt nicht mit neuen Schulden belasten wollen, entscheiden sich bei Neubauten oft für das Sale-and-Leaseback-Modell. Besonders in Schweden ist es normal, dass Schulen privat betrieben werden und entweder direkt oder indirekt mit staatlichen Mitteln unterstützt werden
- ✓ Da zahlreiche Kommunen derzeit mit einem enormen Instandhaltungsrückstau bei Schulgebäuden konfrontiert sind, bieten sie diese Immobilien externen Investoren zum Kauf an, um sie nach erfolgter Sanierung langfristig anzumieten.

→ **Gelegenheit zum Aufbau eines breit diversif. Bestands an Bildungsimmobilien**

## Social Real Estate Markt - Bildungsimmobilien auf Platz 2



## Investmentgelegenheiten im Bildungswesen



### Grund- und Sekundarschulen

Sowohl öffentliche als auch öffentlich geförderte Mieter (insb. in Schweden), unterschiedliche Größe (kleinere Grundschulen vs. größere Sekundarschulen), sowohl neue als auch sanierte Schulgebäude, Zusatzinvestments

→ Chance zum Aufbau eines großen Schulportfolios

### Hochschulwesen

Größere Objekte (Hochschulen, Berufsschulen, usw.), die normalerweise in größeren Städten zu finden sind, von öffentlichen oder öffentlich geförderten Miatern belegt, Neubau- und Sanierungsprojekte, Add-on-Investmentchancen

→ Attraktive Ad-hoc-Gelegenheiten

# Konkrete Fondsinvestmentthemen – Bildungswesen (2/2)

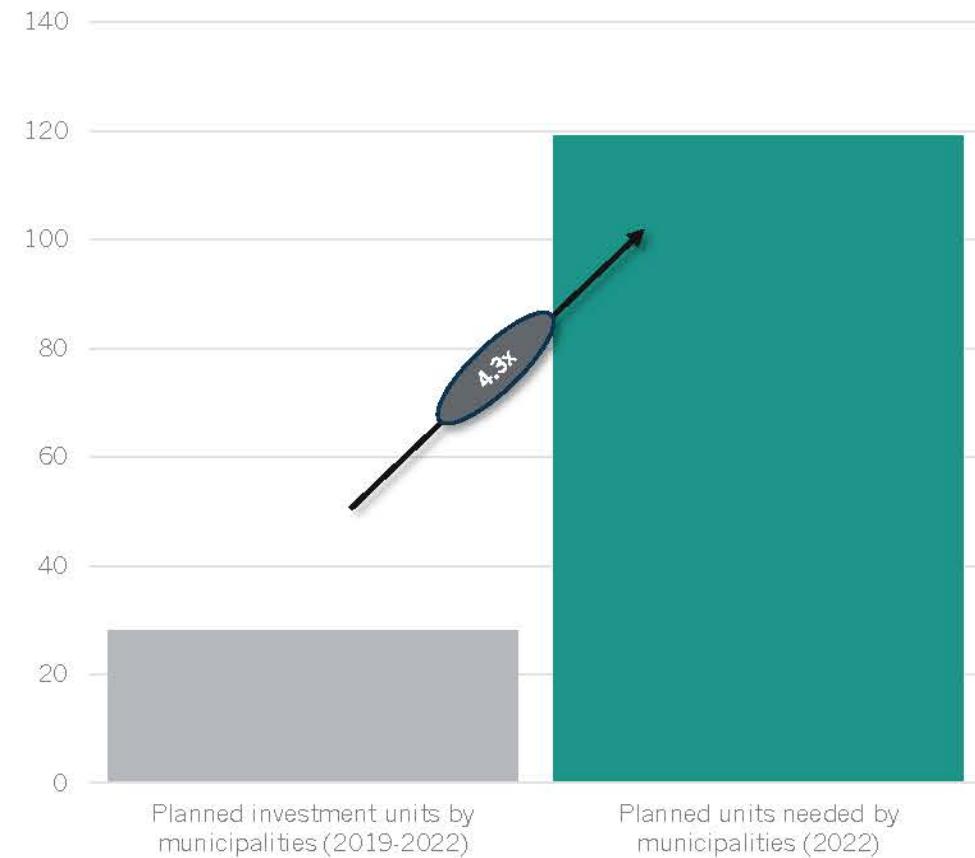
## Übersicht zum schwedischen Bildungssystem

- ✓ Es gibt in Schweden zwei Arten von Schulen, nämlich freie (private) Schulen (schwedisch „Friskolor“) und öffentliche Schulen. Schulen in öffentlicher und freier Trägerschaft werden gleichermaßen mit Steuermitteln und über Schulgutscheine („Skolpeng“) finanziert. Ihre Kosten werden somit nicht von Schulgebühren sondern öffentlichen Geldern gedeckt, um allen Bewohner Schwedens Zugang zu kostenloser Bildung jeder Art zu verschaffen.
- ✓ Schulen in freier Trägerschaft können als Verein, Genossenschaft, Stiftung oder private Gesellschaft mit beschränkter Haftung geführt werden. Bei 76% aller Privatschulen ist der Träger eine private GmbH („Aktiebolag“). In Stockholm entfallen 22,3% aller Schüler auf Schulen in Trägerschaft privater GmbHs.
- ✓ Rund 400 000 Schüler sind an Privatschulen und in 186 der 290 schwedischen Gemeinden gibt es mindestens eine öffentliche Schule.
- ✓ Die hohe Anzahl an Schülern, die eine Privatschule besuchen, geht auf eine Gesetzesänderung in den 1990er Jahren zurück, wonach Eltern wählen können, ob ihre Kinder eine private oder öffentliche Schule besuchen, sowie auf gebührenfreie Schulen.

## Schwedens Bildungsmobilienmarkt ist der reifste in den Nordics

- ✓ Aktuell gehören ca. 15% der Schulimmobilien Schwedens Privatinvestoren, während sich ca. 85% in kommunalem Besitz befinden
- ✓ Die Nachfrage nach Bildungsmobilien wie Schulen und Kindergärten wächst im Zuge des Bevölkerungsanstiegs. Laut einer Newsec-Prognose beläuft sich der Bedarf an neuen Kindergartenflächen in Schweden bis 2030 auf 133.000 m<sup>2</sup>. Davon entfallen rd. 42% bzw. 56.000 m<sup>2</sup> auf Stockholm. Zudem werden bis 2026 rund 398 Pflichtschulen und 278 Schulen der Sekundarstufe II in Schweden benötigt.

## Planungen (2019-2022) und Bedarf (2021) an Sekundarschulen in Schweden



Quelle: SKL

# Justiz, Kommunen & sonstige Teilsegmente

## Allgemeines

- ✓ Neben den Segmenten Gesundheit, Bildung und gefördertem Wohnraum ergeben sich Geschäfte mit öffentlichen Immobilien zunehmend auch in anderen Teilsegmenten der sozialen Infrastruktur in den Nordics, besonders in den Segmenten Justiz und Notdienste (z.B. Gerichtsgebäude, Polizei- und Feuerwachen) sowie im kommunalen Sektor (z.B. Büros für kommunale oder Landesbehörden, Bibliotheken oder auch Sport- und Kultureinrichtungen)
- ✓ Besonders in Schweden sind Verkäufe öffentlicher Immobilien an Privatinvestoren längst nichts Neues mehr, vor allem wenn es sich beim Hauptmieter um örtliche Behörden oder die Polizei handelt. Auch in Finnland kam es in den letzten Jahren immer häufiger zu größeren Transaktionen, wie z. B. dem Verkauf des Gerichtsgebäudes in Helsinki 2018 und dem Forward-Erwerb des technischen Rathauses Helsinki als Büroneubau im Jahr 2020
- ✓ So hat z. B. Hemsö Fastighets AB, der größte schwedische Investor in Immobilien der sozialen Infrastruktur 8% (bzw. ca. 650 Mio. €) seines Gesamtportfolios in Flächen investiert, die speziell auf die Bedürfnisse von Polizeibehörden oder anderen öffentlichen Stellen zugeschnitten sind (Ø Rendite 4,9%)
- ✓ Der Bedarf an neuen Gerichts- und Polizeigebäuden in Schweden ist hoch und zahlreiche Neubauten mit höherer Flächeneffizienz sind für die kommenden Jahre geplant

## Charakteristika

- ✓ Viele Immobilien in den Segmenten Justiz und Notdienste zeichnen sich durch hohe Anteile bedarfsgerechter Flächen aus, die hohen Sicherheitsanforderungen unterliegen
- ✓ Trotzdem lassen sich Verwaltungs-, Behörden- oder kommunale Lager-/Logistikgebäude problemlos einer gewerblichen Nutzung zuführen
- ✓ Neben den oft großvolumigen Bauten gibt es auch kleinere Objekte, z.B. Feuerwachen

→ Attraktive Einzelopportunitäten als Teil der Fondsstrategie

## Case Examples



Gerichtsgebäude, Helsinki  
(2018)

- ✓ 48.600 m<sup>2</sup>
- ✓ 12-Jahres-MV mit der finnischen Regierung (87%)
- ✓ Leerstand bei Ankauf 15%



Staatliches Lager/Logistikzentrum,  
Großraum Helsinki

- ✓ Derzeit im Besitz von [REDACTED]
- ✓ 39.500 m<sup>2</sup>
- ✓ Mietvertrag für 15 Jahre mit der finnischen Regierung
- ✓ Staatlicher Mieter erweitert sich auf gesamte Fläche



Technisches Rathaus Helsinki  
(2017/2020)

- ✓ Terminkauf (Abschluss 2020)
- ✓ 27.500 m<sup>2</sup>
- ✓ Mietvertrag für 20 +10 Jahre mit der Stadt Helsinki



Regionale Polizeidirektion,  
Eskilstuna, Schweden

- ✓ Derzeit im Besitz von [REDACTED]
- ✓ 44.800 m<sup>2</sup>
- ✓ Mietvertrag für 15 Jahre mit der Polizei
- ✓ Erträge zu ca. 85% von Mietern der öffentlichen Hand



Wir sind

