

Januar 2025

Fondsvorstellung für professionelle Anleger // streng vertraulich



AGENDA

1	DER MANAGER	3
2	EUROPEAN CORE LOGISTICS FUND 3	11
3	EUROPÄISCHE LOGISTIKMÄRKTE	16
4	INVESTITIONSPROZESS	19
5	ZUSAMMENFASSUNG UND HIGHLIGHTS	22
6	IHRE ANSPRECHPARTNER UND WICHTIGER HINWEIS	25

1

DER MANAGER

Eigentümergeführter Branchenspezialist mit hoher Expertise, erfolgreicher Leistungsbilanz über Zyklen und ausgeprägtem investorenorientiertem Handeln

LANGJÄHRIGE ERFOLGSBILANZ

Investoren / Fonds



9 Immobilienfonds

hiervon 3 realisiert



€ 1,5 Mrd. Eigenkapital

von 55 Investoren



34 % Erneute Zeichner

aus Bestandsfonds

Transaktionen



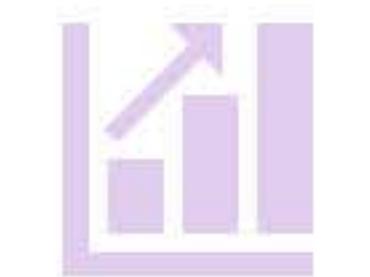
+100 Akquisitionen

für € 3+ Mrd. Gesamtvolumen



+30 % Off-Market

Transaktionen



+30 % Verkaufsrendite

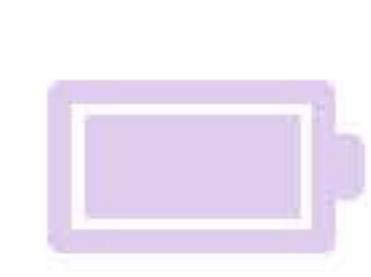
bei allen realisierten Vehikeln

Asset Management



+215.000m² Vermietung

Jahr 2024 inkl. Verlängerungen



<1 % Leerstand

über Gesamtbestand



500+ Mietverträge

im Gesamtportfolio

Europa



+14 Jahre

aktive Marktpräsenz



+160 Transaktionen

im Logistikbereich



+55 Professionals

mit lokalem Netzwerk

STRATEGISCHE SYNERGIEN

- Investment Management
- Fund Management
- Asset Management

- Property Management
- Objektbuchhaltung
- Operative Objektverwaltung

- Konzeption und Planung von Logistikimmobilien
- Greenfield- und Brownfield-Projekte in der DACH-Region

Deutsche Erneuerbare Energie AG

- Bau und Betrieb von PVA, Ladelösungen für Individual und Güterverkehr sowie von Stromspeicherlösungen

RESC GmbH

- BREEAM Zertifizierung
- Datensammlung
- Überwachung von ESG-Benchmarks

Home of Solar GmbH

- Entwicklung von Photovoltaikprojekten
- Entwicklung von Stromspeicherprojekten

ERFOLGREICHE PRODUKTREIHEN FÜR LOGISTIK- UND LIGHT INDUSTRIAL-IMMOBILIEN¹

	Name	Auflage	Nutzung	Strategie	Gesamt-volumen	Portfolio	IRR
Logistik	Henderson German Logistics Fund	2012	Logistik	Core / D / Art. 8	€ 336 Mio.	12 (voll investiert)	13,0 % p.a.
	ICF German Logistics	2014	Logistik	Core / D / Art. 8	€ 400 Mio.	16 (voll investiert)	12,0 % p.a.
	Individualmandat	2015	Logistik	Core / D+AUT / Art. 6	€ 200 Mio.	8 (realisiert)	8,0 % p.a.
	European Logistics Partnership²	2017	Logistik	Value-Add / Europa / -	€ 1.000 Mio.	28 (realisiert)	20,0 % p.a.
	European Core Logistics Fund (ECLF 1)	2021	Logistik	Core / Europa / Art. 8	€ 314 Mio.	12 (voll investiert)	7,50 % p.a.
	P-Logistik Europa Fonds (ECLF 2)	2022	Logistik	Core / Europa / Art. 8	€ 150 Mio. ³	4 (voll investiert)	6,5 % p.a. ³
Light Industrial-Immobilien	First Business Parks	2015	Light Industrial	Value Add / D+AUT	€ 100 Mio.	6 (realisiert)	16,0 % p.a.
	Unternehmensimmobilien Club 1	2016	Light Industrial	Core+ / D	€ 186 Mio.	9 (voll investiert)	13,0 % p.a.
	Unternehmensimmobilien Club 2	2021	Light Industrial	Core+ / D	€ 262 Mio.	12 (voll investiert)	9,00 % p.a.
	Individualmandat	2022	Light Industrial	Value-Add / Nordics	€ 100 Mio.	5 (voll investiert)	18,0 % p.a.

¹ Stand nachfolgender Informationen: 31.12.2024 Historische Wertentwicklungen oder sonstige Daten aus der Vergangenheit sowie Simulationen, Zielrenditen, Prognosen, Einschätzungen und Erwartungen sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ereignisse. [REDACTED] und [REDACTED] übernehmen keine Gewähr für das Erreichen der Performanceziele.

² [REDACTED] übernimmt weiterhin das Asset Management für ausgewählte Objekte des „European Core Logistics Partnership“.

³ Planangaben.

EUROPEAN CORE LOGISTICS-STRATEGIEN¹

European Logistics Partnership



Auflage / Liquidation	Q4/2017 – Q1/2020
Rendite-Risiko-Profil	Value-Add
Gesamtvolumen	€ 1.000 Mio.
Portfolioallokation	Logistik / Europa
Vehikelstruktur	LuxCo
Investorenstruktur	Private Equity
IRR	20 % p.a.
Anteil Off-Market	60 %
Portfolio²	28 Objekte
Vermietungsstand²	ca. 99 %
WALT²	ca. 7 Jahre

European Core Logistics Fund 1



Auflage / Liquidation	Q1/2021 – heute
Rendite-Risiko-Profil	Core
Gesamtvolumen	€ 314 Mio.
Portfolioallokation	Logistik / Europa
Vehikelstruktur	Spezial-AIF
Investorenstruktur	Poolfonds
Lfd. Ausschüttung	5,0 % p.a.
IRR	7,5 % p.a.
Anteil Off-Market	50 %
Portfolio²	12 Objekte
Vermietungsstand²	ca. 99 %
WALT²	ca. 7 Jahre

European Core Logistics Fund 2



Auflage / Liquidation	Q4/2022 – heute
Rendite-Risiko-Profil	Core
Gesamtvolumen	€ 150 Mio.
Portfolioallokation	Logistik / Europa
Vehikelstruktur	Spezial-AIF
Investorenstruktur	Individualmandat
Lfd. Ausschüttung	4,5 % p.a.
IRR	6,5 % p.a.
Anteil Off-Market	45 %
Portfolio²	4 Objekte
Vermietungsstand²	ca. 100 %
WALT²	ca. 10 Jahre

¹ Stand nachfolgender Informationen: 31.12.2024

² Jeweils zum Zeitpunkt des Verkaufs.

AUSGEWÄHLTE REFERENZOBJEKTE & FIRMENSTANDORTE



- **Gent, Belgien**
- Volumen: ca. € 58. Mio.
- GLA: ca. 75.000 m²
- Mieter: EUTRACO NV
- Off-Market Deal
- Bau PV-Anlage abgeschlossen



- **Linz, Österreich**
- Volumen: ca. € 13. Mio.
- GLA: ca. 9.000 m²
- Mieter: DHL Express (Austria) GmbH
- DHL Express (Austria) GmbH



- **Dronten, Niederlande**
- Volumen: ca. € 21. Mio.
- GLA: ca. 21.000 m²
- Mieter: Bangma Verpakking B.V.
- Umstellung der Heizung mit Wärmepumpe



Madrid

- **Ottmarsheim, Deutschland**
- Volumen: ca. € 30. Mio.
- GLA: ca. 14.000 m²
- Mieter: Müller - Die lila Logistik SE
- Umfangreicher Ausbau E-Ladeinfrastruktur



- **Gliwice, Polen**
- Volumen: ca. € 12. Mio.
- GLA: ca. 8.000 m²
- Mieter: DPD Polska
- Errichtung E-Ladeinfrastruktur

Standorte

2

EUROPEAN CORE LOGISTICS FUND 3



**Kontinentaleuropäischer Core-Logistikfonds mit
nachhaltiger Rendite**

EUROPEAN CORE LOGISTICS FUND 3

AUF EINEN BLICK



Risikoprofil

Core Investitionen und gezielte Wertschöpfung durch **Manage-To-Core** Strategien



Regionen

Intelligente Streuung in etablierte sowie aufstrebende Logistikstandorte in **Kontinental-europa**



Sektoren

Moderne Logistikimmobilien in nachhaltig wachsenden Segmenten wie E-Commerce, Industrie und Distribution



ESG

ESG-Strategie für einen **Art. 8-Fonds** und dem Ziel einer ****** BREEAM** Zertifizierung



Eigenkapital

Min. € 250 Mio. Eigenkapital zur Erzielung einer breiten Portfoliodiversifikation



Verschuldung

Konservative Finanzierungsstrategie mit **ca. 50 % Verschuldung**



Ausschüttung

Langfristig stabile laufende Ausschüttung von **Ø 6 % p.a. (CoC)¹**



Gesamtrendite

8 % IRR¹ durch aktives Asset Management in allen Phasen der Wertschöpfung

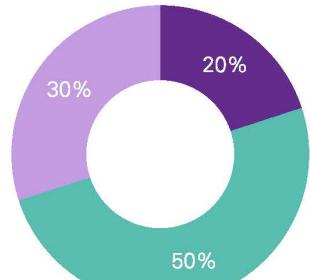
¹ Indikative Prognose nach allen Kosten und Gebühren, vor möglicher Performancegebühr, vor Steuern auf Fonds- und Anlegerebene. [REDACTED] und [REDACTED]

[REDACTED] übernehmen keine Gewähr für das Erreichen der Performanceziele.

EUROPEAN CORE LOGISTICS FUND 3

ANGESTREBTE PORTFOLIOALLOKATION¹

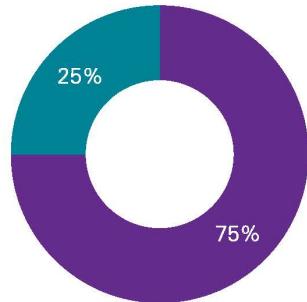
Objekttypen



■ Last-Mile / Verteilzentren
■ Distribution / 3PL
■ Fulfillmentzentren / Produktionslogistik

- Wachsende Logistiksegmente E-Commerce, Industrie und Distribution
- Bonitätsstarke Mieter mit langfristig ausgeglichenem Auslaufprofil
- ESG-konforme Nutzung sowie 100 %-ige Solarisierung als Ziel

Objekt-Risikoprofile



■ Core ■ Manage-To-Core

- Fokus auf moderne Logistikimmobilien
- Ø Objektgröße € 20 – 70 Mio.
- Fondsspezifische ESG-Normen

Regionen



■ DEU / AUT ■ BeNeLux
■ CEE ■ Iberia / FRA
■ Nordics

- Gewichtung nach der Logistikintensität einzelner Zielländer
- Überregional gute Anbindung oder Nähe zu Metropolregionen

¹ Indikative Allokation.

EUROPEAN CORE LOGISTICS FUND 3

ANGESTREBTE PORTFOLIOALLOKATION NACH OBJEKTYPEN

	 Last-Mile Verteilzentren	 Fulfillmentzentren / Produktionslogistik	 Distributionslogistik / 3PL
Schwerpunkt	Logistikobjekte zur Lieferung der Güter an Endverbraucher	Zentrale Logistik-Hubs u.a. durch wachsenden E-Commerce	Auslagerung von Logistikprozessen für Dritte
Grundfunktion	Umschlag	Lagerung und Versand / Produktion	Lagerung / Versand / leichte Produktion
Leistungsspektrum	Sofortige Sortierung und Umschlag von Sendungen ohne Lagerhaltung	Lagerung und Abwicklung des gesamten Prozesses ab der Bestellung, inkl. Retourmanagement / Planung, Steuerung, Überwachung interner Material- und Informationsflüsse	Reine Distribution oder zusätzlich die Übernahme der vorgelagerten Wertschöpfungsstufe der Produktion
Lage	Peripherie Lagen der Metropolregionen / Städte	Gute Überregionale Anbindungen	Nutzer-/kundenfokussierte Lagen
BGF¹	5.000 – 12.000m ²	20.000 – 80.000m ²	10.000 – 40.000m ²
BGF : Grundstück	Bis zu 1 : 5	1 : 2	Bis zu 1 : 3
Büroanteil	ca. 10 %	ca. 20 %	ca. 15 %
Hallenhöhe (UKB)	8+m	10 – 20m (teils Hochregal)	10 – 14m



1 BGF = Brutto-Grundfläche nach DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalt von Bauwerken im Hochbau).

EUROPEAN CORE LOGISTICS FUND 3

ART. 8-FONDS UND BREEAM-ZERTIFIZIERUNG

 <h3>Art. 8 Fonds</h3> <ul style="list-style-type: none">• Ökologische Nachhaltigkeitsmerkmale<ul style="list-style-type: none">• Einhaltung des CRREM-Dekarbonisierungspfades• Nachhaltigkeitsberichtsanforderungen• Intelligente Zählwerke (Smart)• Ausrüstung mit Ladeinfrastruktur für E-Mobilität	 <h3>BREEAM</h3> <ul style="list-style-type: none">• Building Research Establishment Environmental Assessment Method<ul style="list-style-type: none">• Weltweit anerkanntes Zertifizierungssystem für nachhaltige Gebäude• Systematische Datenerhebung• Grundlage für Umwelt- und Energiemanagement• Einzelne Zertifikate pro Gebäude möglich• Optimierungsmaßnahmen wirken sich positiv auf das Rating aus• Für den ECLF 3 wird je Liegenschaft mindestens der Exzellenzgrad 4-Sterne (sehr gut) angestrebt, um einen nachhaltigen Wert der Immobilie zu erreichen	
 <h3>Environmental</h3> <ul style="list-style-type: none">• CO₂-Intensität 50 % der Objekte innerhalb von drei Jahren¹ unterhalb des CRREM-Pfades• Photovoltaik² / Stromspeicher Photovoltaikanlagen und Stromspeicher bieten Mietern günstigen Grünstrom• Ladelösungen / E-Mobilität Mitarbeitende erhalten Ladepunkte; zusammen mit Mietern werden Konzepte für LKW E-Mobilität erarbeitet• Energiemanagementsystem Energieflüsse werden gesteuert und teure Lastspitzen vermieden	 <h3>Social</h3> <ul style="list-style-type: none">• Begrenzung ESG-kritischer Geschäftsbereiche Für ESG-kritische Geschäftsbereiche werden Akzeptanzgrenzen festgelegt. Beim Ankauf und Neuvermietung erfolgt eine Prüfung des Mieters auf ESG-Aspekte	 <h3>Governance</h3> <ul style="list-style-type: none">• Wertorientierte Unternehmensführung Über die Mitgliedschaften in Verbänden bzw. Netzwerken verpflichtet sich [REDACTED] zur Einhaltung entsprechender Ziele bzw. Vorgaben

¹ Bezogen auf den Ankaufszeitpunkt jeweiliger Objekte.

² Portfolioobjekte werden bereits im Rahmen der Ankaufsprüfung auf die Ausstattungsfähigkeit mit Photovoltaikanlagen geprüft.

3

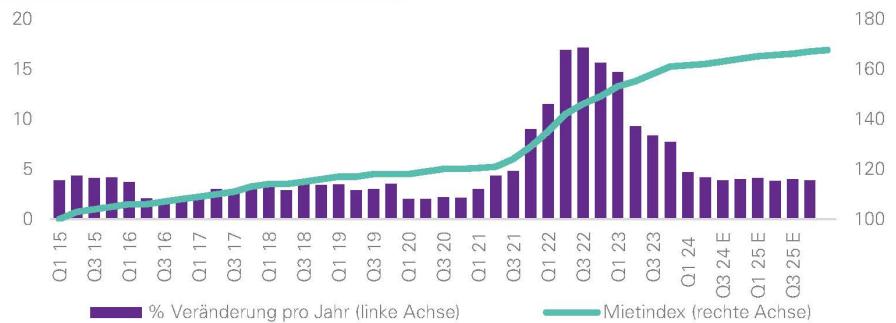
EUROPÄISCHE LOGISTIKMÄRKTE

**Überzeugende Fundamentaldaten und strukturelle
Nachfragetrends zeichnen den europäischen
Logistiksektor aus**

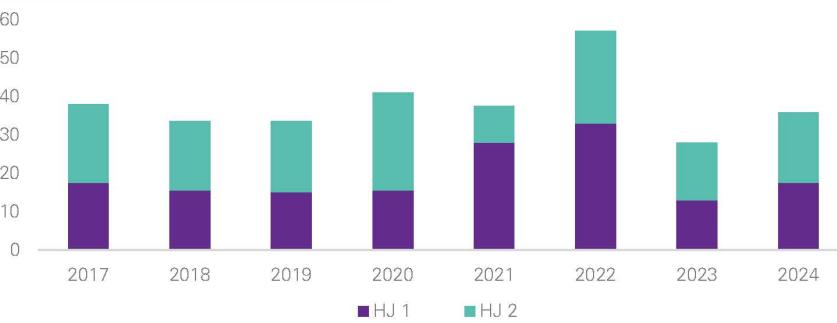
EUROPÄISCHE LOGISTIKMÄRKTE

ÜBERBLICK LOGISTIK IMMOBILIEN KENNZAHLEN

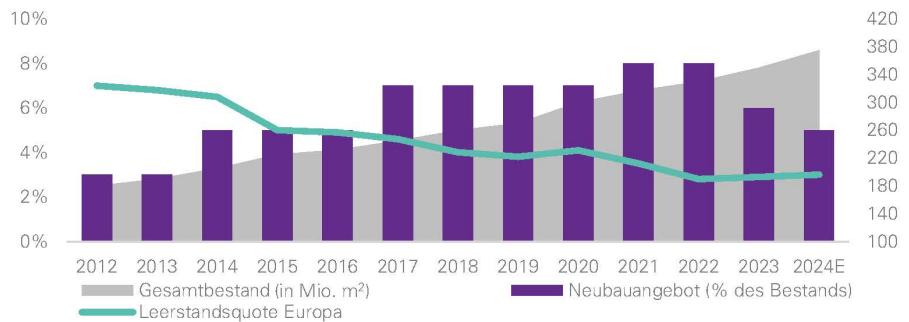
Spitzenmiete



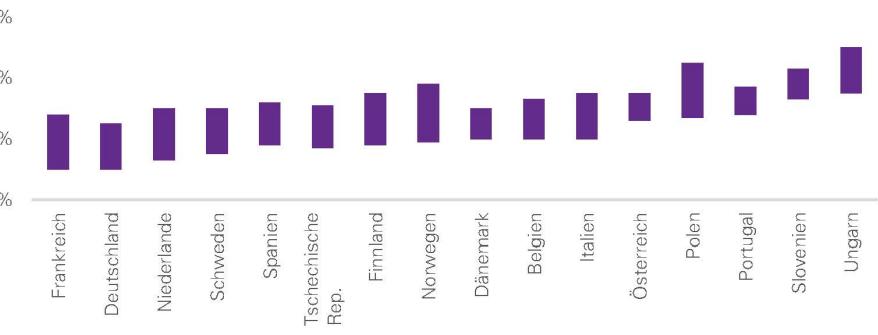
Investitionsvolumen



Bestand und Neubau



Spitzenrendite (Q1 2022 – Q4 2024)



Quellen: JLL, „European Logistics Market Update Q2 2024“, August 2024; Savills, „European Occupier Market“, September 2024; Cushman & Wakefield, „European Logistics Update H1 2024“, 2024.

EUROPÄISCHE LOGISTIKMÄRKTE

LANGFRISTIGE TRENDS UND POTENZIALE DER LOGISTIKBRANCHE

E-Commerce

- Trend zum E-Commerce verfestigt sich und treibt Nachfrage nach Lager- und Distributionszentren.
- Der europäische Umsatz wird sich langfristig von ca. € 580 Mrd. im Jahr 2024 auf ca. € 895 Mrd. im Jahr 2029 fast verdoppeln.

Anstieg des europäischen E-Commerce Umsatzes um ca. 54 % bis 2029



Nearshoring

- Zur Vermeidung von Lieferengpässen in ihrer Produktionskette kehren Hersteller nach Europa zurück.
- Globale Konflikte verstärken diese Bestrebungen.
- Geringe Arbeitskosten und gute Infrastruktur machen CEE-Märkte zu neuen Schlüsselorten.

Chancen durch optimierte Lieferkettenstrategie



Outsourcing

- Der europäische Markt für Logistik-Outsourcing wird mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 10,45 % sich bis 2031 fast verdoppeln.
- Der Trend zur Spezialisierung und Outsourcing verstärkt sich weiterhin.

Produktions- und Wertsteigerungen verstärken diesen Trend



Mangel an modernen Beständen

- 50 % des europäischen Logistikflächenbestands sind älter als 40 Jahre.
- Neubauten machten 50 % der gesamten Vermietungen in Deutschland aus.
- Deutliches Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage an ESG-konformen Objekten.

Hohe Nachfrage nach modernen Flächen



Logistikimmobilien – insbesondere in den Segmenten E-Commerce, Industrie und Distribution – sind ein nachhaltig wachsender Markt mit guten Ertrags- und Wertsteigerungspotenzialen

4

INVESTITIONSPROZESSE


S



Effiziente Deal-Sourcing-Prozesse und Analysetools für fundierte Entscheidungen

INVESTITIONSPROZESS

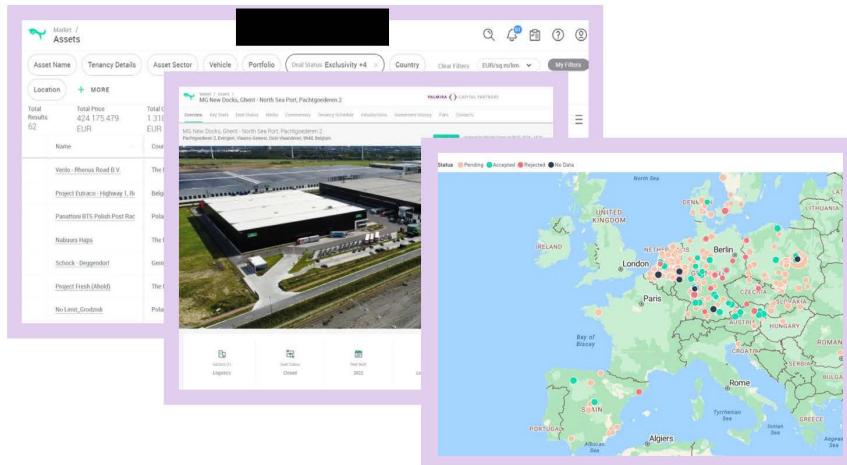
EFFIZIENTER TRANSAKTIONSPROZESS DURCH KLARE SCHRITTE UND VERANTWORTLICHKEITEN



INVESTITIONSPROZESS

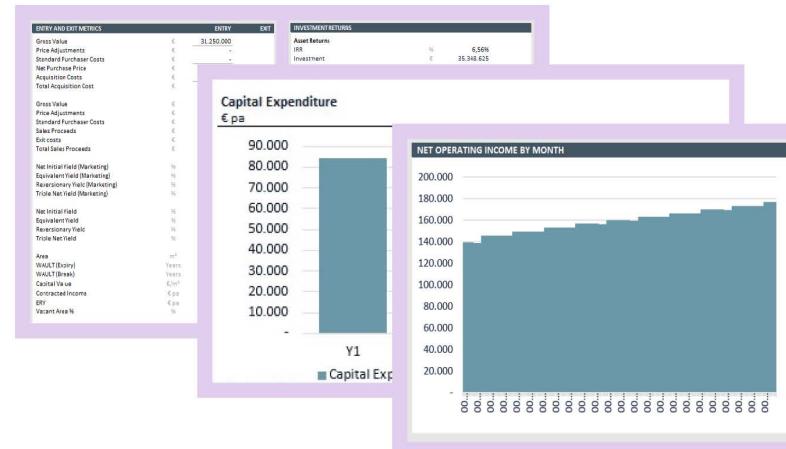
STANDARDISIERTE UND BELASTBARE TOOLS FÜR DIE HÖCHSTMÖGLICHE TRANSPARENZ

Coyote-Software



The Coyote-Software interface consists of three main sections. The left section is a search results page for assets, showing a table with columns for Asset Name, Location, Total Price, and Date. It includes a sidebar with project details like 'Verde - Rhineus Road B.V.' and 'Project Extracts - Highway 1, R'. The middle section is a detailed view of a specific asset, showing a large image of a modern industrial building and its location on a map. The right section is a map of Europe with numerous red dots representing project locations across various countries.

Forbury-Software



- Coyote ist eine Software für gewerbliche Immobilieninvestitionen, die von [REDACTED] zur Identifikation und Prüfung potenzieller Investitionsobjekte eingesetzt wird.
- Durch detaillierte Analyse von Standortfaktoren auf Mikro- und Makroebene ermöglicht die Software fundierte Entscheidungen zu treffen und den Investmentprozess zu optimieren.
- Die Software bietet wertvolle Erkenntnisse sowohl über den globalen Investmentmarkt als auch über die Spezifika nationaler Märkte.

- Forbury ist eine Software zur Modellierung von Immobilieninvestitionen auf Objekt- und Portfolioebene.
- Forbury ermöglicht eine detaillierte und präzise Berechnung und Analyse von Cashflows, inkl. Sensitivitätsanalysen in Bezug auf die wesentlichen Parameter.
- Mit Hilfe der Software können interaktive Dashboards und Diagramme erstellt werden, um komplexe Daten zu visualisieren.

5

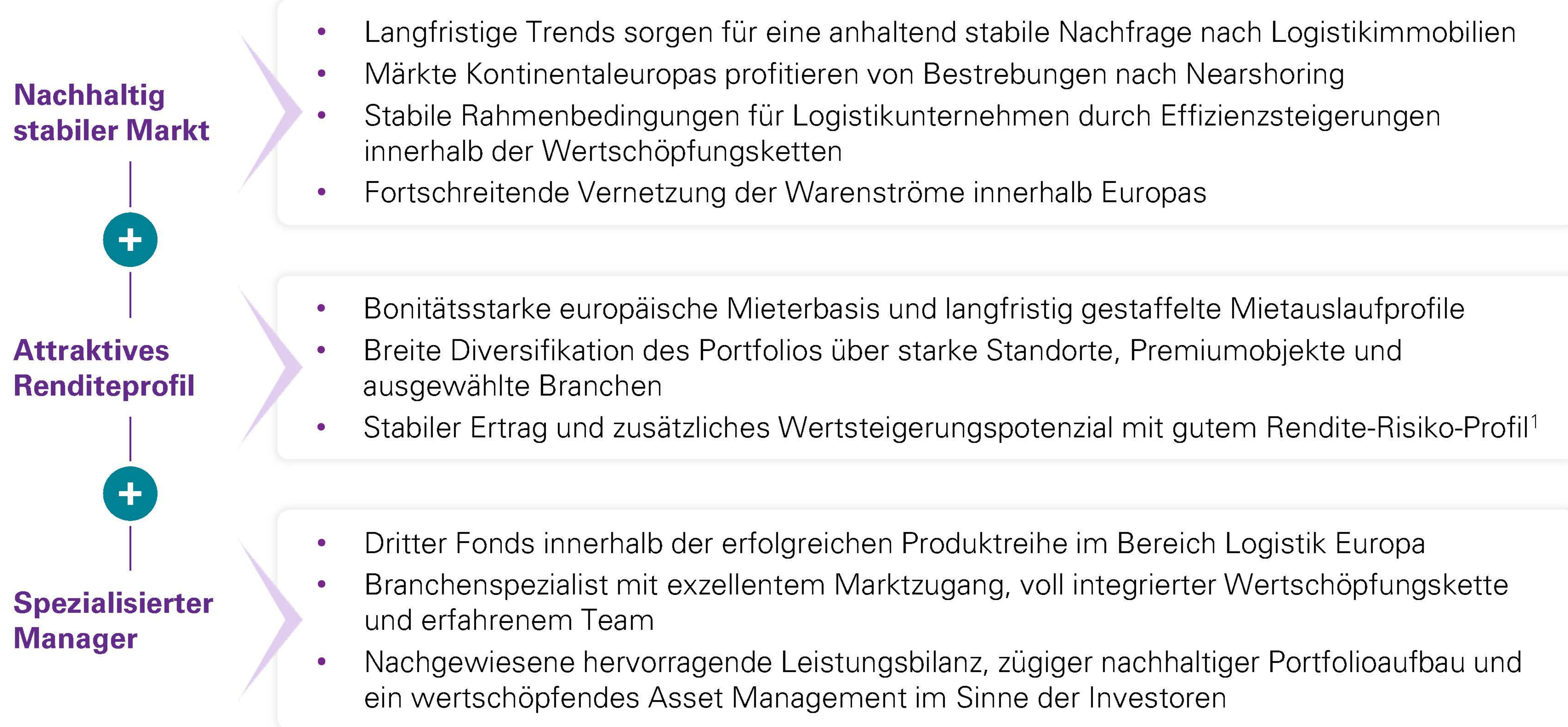
ZUSAMMENFASSUNG UND HIGHLIGHTS



Nachhaltig stabiler Markt, auf Wachstumssegmente fokussierte Investitionsstrategie und spezialisierter Manager mit langjährig positiver Leistungsbilanz

ZUSAMMENFASSUNG UND HIGHLIGHTS

ARGUMENTE FÜR EINE INVESTITION



¹ Historische Wertentwicklungen oder sonstige Daten aus der Vergangenheit sowie Simulationen, Zielrenditen, Prognosen, Einschätzungen und Erwartungen sind kein verlässlicher Indikator für laufende oder zukünftige Ereignisse. [REDACTED] und [REDACTED] übernehmen keine Gewähr für das Erreichen der Performanceziele.

ZUSAMMENFASSUNG UND HIGHLIGHTS

ECLF3

ECKDATEN DES EUROPEAN CORE LOGISTICS FUND 3

Sponsor / Asset Manager		
Fondsverwaltung	HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mbH	
Investitionsstrategie	<ul style="list-style-type: none">• Rendite-Risiko-Profil Core• Geographischer Fokus Kontinentaleuropäische Kernvolkswirtschaften nach Allokationsprofil• Sektoraler Fokus Logistikimmobilien nach Allokationsprofil	
Kapitalstruktur	<ul style="list-style-type: none">• Eigenkapital € 250 Mio.• Fremdkapital 50 % angestrebt, max. 60 % der Immobilienwerte (Objektebene)• Mindestzeichnung € 10 Mio.	
Vehikelstruktur	<ul style="list-style-type: none">• Rechtsform Immobilien-Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen nach § 284 KAGB• Klassifikation Artikel 8 Offenlegungsverordnung• Anlagehorizont 10 Jahre mit Verlängerungsoption um 2 Jahre¹• Geplante Auflage Q1 2025	
Performanceziel²	<ul style="list-style-type: none">• Ausschüttung 6,0 % p.a. (Durchschnitt 10 Jahre Haltedauer)• Interner Zinsfuß (IRR) 8,0 % p.a. (10 Jahre Haltedauer, Target-IRR)	
Gebührenstruktur³	<ul style="list-style-type: none">• An- und Verkauf 1,50 % des Netto-Kaufpreises bzw. des Verkaufspreises ohne Makler (inkl. Kosten der Service-KVG)• Verwaltung 1,20 % des Netto-Kaufpreises bzw. des Verkaufspreises mit Makler (inkl. Kosten Service-KVG)• Performancegebühr 0,75 % p.a. der Summe der Verkehrswerte (inkl. Kosten Service-KVG)• Performancegebühr 20 % des Mehrertrages, um den der Interne Zinsfuß (IRR) auf das Eigenkapital den Referenzzins von 8,0 % übersteigt (nach Verkauf der letzten Immobilie)	

¹ Unverbindliche Indikation, Laufzeit eines offenen Spezial-AIFs ist grundsätzlich unbegrenzt. Für die Verlängerung des geplanten Anlagehorizonts von acht Jahren ist die Zustimmung von allen Anlegern erforderlich.

² Indikative Prognose nach allen Kosten und Gebühren, vor möglicher Performancegebühr, vor Steuern auf Fonds- und Anlegerebene. [REDACTED] und [REDACTED] übernehmen keine Gewähr für das Erreichen der Performanceziele.

³ Zzgl. weiterer Kosten auf Objekt- und Fondsebene (u.a. Performancegebühr, Vermietung, externe Kosten). Finale Gebühren- und Kostenstruktur ist in der Fondsdocumentation festgelegt.

6

IHRE
ANSPRECHPARTNER
UND WICHTIGER
HINWEIS