

# - FOOD RETAIL AUF EUROPÄISCHER EBENE

Hinweis: Bei den Angaben handelt es sich um Schätzungen der zukünftigen Wertentwicklung, die auf Erkenntnissen aus der Vergangenheit über die Wertentwicklung ähnlicher Anlagen und/oder den aktuellen Marktbedingungen beruhen und sind kein exakter Indikator. Die tatsächliche Rendite hängt von der Marktentwicklung und von der Haltedauer der Investition ab. Die Anlage kann zu einem finanziellen Verlust führen.

**560 Mio. €**  
Ziel-  
Objektvolumen

**GER, NL,  
ESP, IT, FRA<sup>1</sup>**  
Zielallokationen

**5,5-6,0%**  
Zielausschüttung  
CoC p.a.<sup>2</sup>

**6,0-8,0%**  
Ziel-Gesamt-  
rendite IRR p.a.<sup>2</sup>

**45% (Ø)**  
Fremdkapital-  
quote

**10 Jahre**  
Ziel-Haltedauer<sup>3</sup>

**> 50 Objekte**  
Ziel-Portfolio

**Art. 8**  
Gemäß  
OffenlegungsVO



## „Boots on the Ground“ im europäischen Markt

Als Teil der ■■■■■ Plattform verfügt ■■■■■ über starke lokale Teams im europäischen Ausland mit hoher Marktexpertise und Vernetzung zu den relevanten Bestandshaltern, Banken und Maklern.



## Umfassendes Dienstleistungspaket

Ankauf, laufende Betreuung, Property Management, Project Management und Verkauf aus einer Hand.<sup>5</sup>



## Klassifizierung nach Offenlegungsverordnung: Artikel 8

Als Art. 8 SFDR Produkt berücksichtigt der Fonds Kriterien im Hinblick auf die Reduktion von Treibhausgasen, die Erhöhung der Energieeffizienz und die Förderung einer Kreislaufwirtschaft.



## Langjähriger Track Record

Wir sind ein führender Spezialist für Nahversorgungsimmobilien und seit 20 Jahren in diesem Marktsegment aktiv. Bei unseren Ankermietern besitzen wir Großvermieterstatus.



## Hervorragender Marktzugang

Wir sehen mehr Transaktionen als MSCI RCA.<sup>4</sup> Eine hohe Investitionsgeschwindigkeit ist damit umsetzbar.



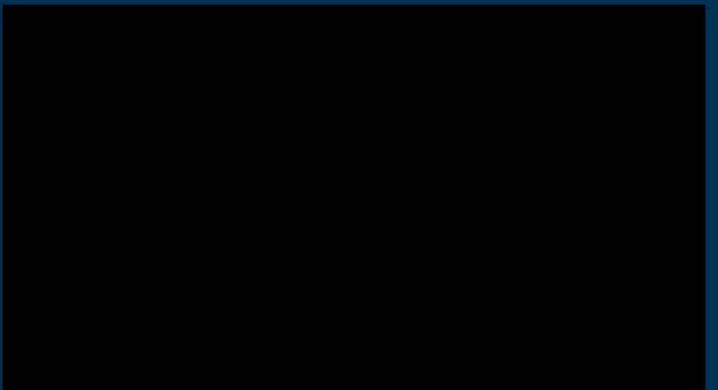
## Bewährte Fondsstruktur mit IntReal

Etablierte Spezialfonds-Struktur mit namhafter Service-KVG und institutionellen Prozessen.

<sup>1</sup>Fokusländer. Grundsätzlich offen für Investitionen in Ländern innerhalb der Europäischen Union. <sup>2</sup>Indikative Prognose nach allen Kosten und Gebühren, vor möglicher Performancegebühr, vor Steuern auf Anlegerebene.

<sup>3</sup>Unverbindliche Indikation; Laufzeit eines offenen Spezial-ALF ist grundsätzlich unbegrenzt. Gerechnet ab Vollinvestition. <sup>4</sup>Allein im Jahr 2024 hat ■■■■■ ungefähr das 1,5-fache des von MSCI Real Capital Analytics ermittelten Transaktionsvolumens des Gesamtmarktes in Deutschland erfasst. In Bezug auf relevante Märkte, einschließlich Lebensmitteleinzelhandel, Hypermärkte, Nahversorgung, etc. Westeuropa ohne die nordischen Länder; RCA Transaktionsvolumen ca. 4,5 Mrd. € für 2024. ■■■■■ Pipeline übersteigt 7,0 Mrd. €. <sup>5</sup>Property Management und Project Management wird in einigen Ländern extern vergeben.

01



# PLATTFORM

100% REAL ASSETS. 100% INTEGRIERT. 100% BODENSTÄNDIGKEIT.

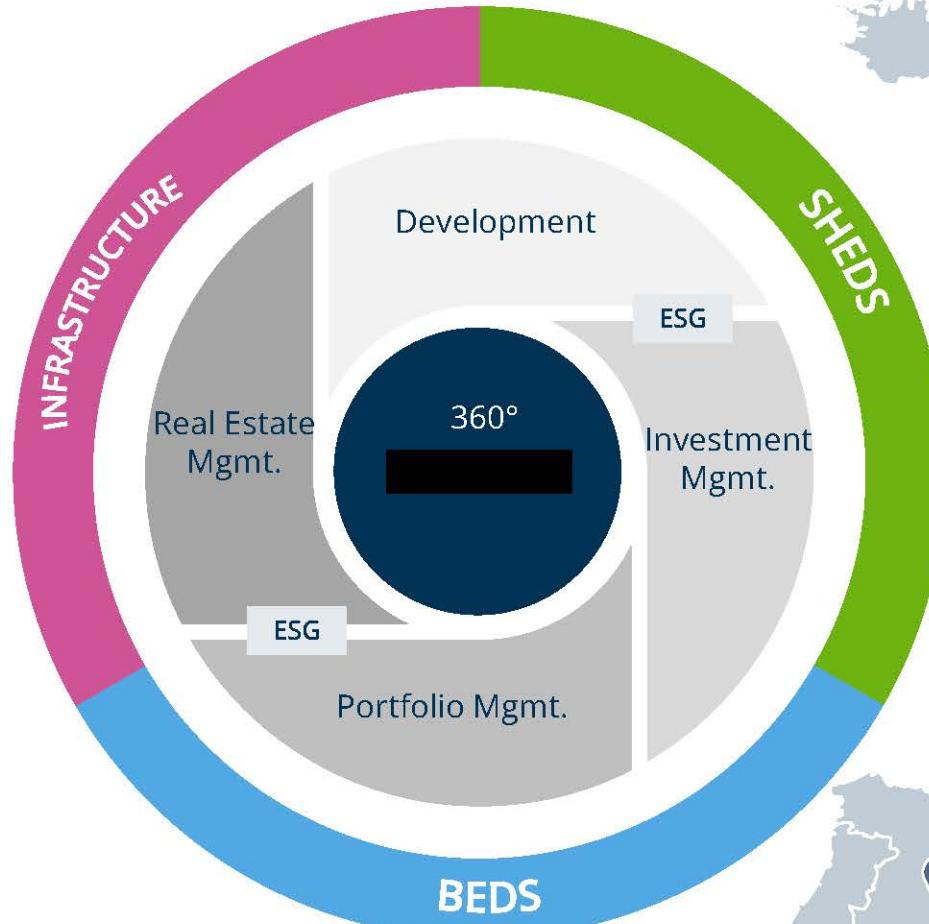
**60 Jahre**  
Erfahrung

**Unabhängigkeit**  
durch Inhaberführung

**~15 Mrd. Euro**  
Assets under Management

**20 Standorte**  
in 13 Ländern

**~600**  
Teammitglieder



Stand: Juni 2024



Singapur

# AUF EINEN BLICK

ERFAHRENES TEAM. STABILE ERTRÄGE. VERTIKAL INTEGRIERT.

## Key Facts



Deutscher Qualitätsführer für  
Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien



Direkter Kontakt zu den größten deutschen  
Lebensmitteleinzelhändlern



Exzellenter Dealmaker  
(-0,3x niedrigere Einstiegsmultiplikatoren)



Full-Service Provider (von der Entwicklung bis zum  
Fondsmanagement)



Abdeckung der Risiko-Rendite-Bandbreite  
(Core, Core+, Value-Add)



Aktiv verwaltetes Vermögen im gesamten deutschen  
Bundesgebiet mit eigenem Property Management)

## in Zahlen



20 Jahre  
Erfahrung

85  
Spezialisten

>300  
Transaktionen



7  
eigene Fonds

3  
Individual-  
mandate

Mehrere 3rd  
Party  
AM-Mandate



>2,7 Mrd. €  
AuM

544  
verwaltete  
Objekte

2.156.390 m<sup>2</sup>  
verwaltete  
Mietfläche



98,6%  
Vermietungs-  
quote

40-60  
Mietvertrags-  
abschlüsse p.a.

>0,1%  
Verlust des  
Ankermieters<sup>2</sup>



5,1% - 8,5% IRR<sup>1</sup>

5,0% - 7,0% CoC<sup>1</sup>

< 45% LTV

# ESG – UNSER ANSATZ

DAS VERBINDENDE ELEMENT ALL UNSERER GESCHÄFTSAKTIVITÄTEN: NACHHALTIGKEIT & WIRTSCHAFTLICHKEIT VEREINEN.



02

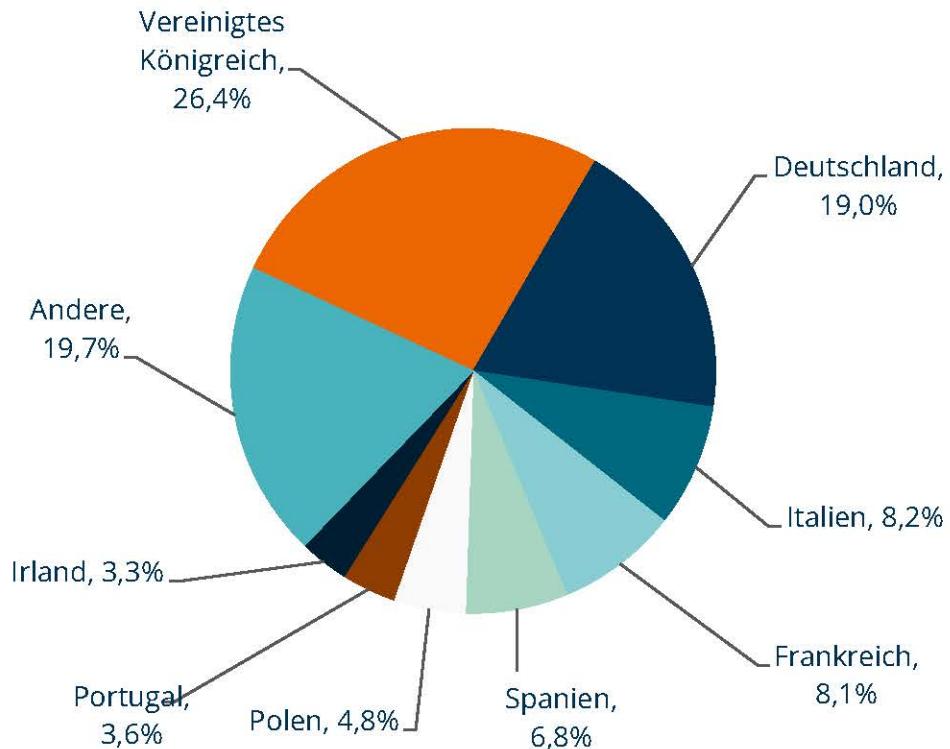
## FOOD RETAIL



# EUROPÄISCHER RETAIL-TRANSAKTIONSMARKT

SPÜRBARE ERHOLUNG DES TRANSAKTIONSMARKTES IN SCHLÜSSELREGIONEN

## Retailinvestitionsvolumen nach Ländern (2024)



Quelle: JLL-Research (Januar2025);

### Veränderung ggü. Vorjahr

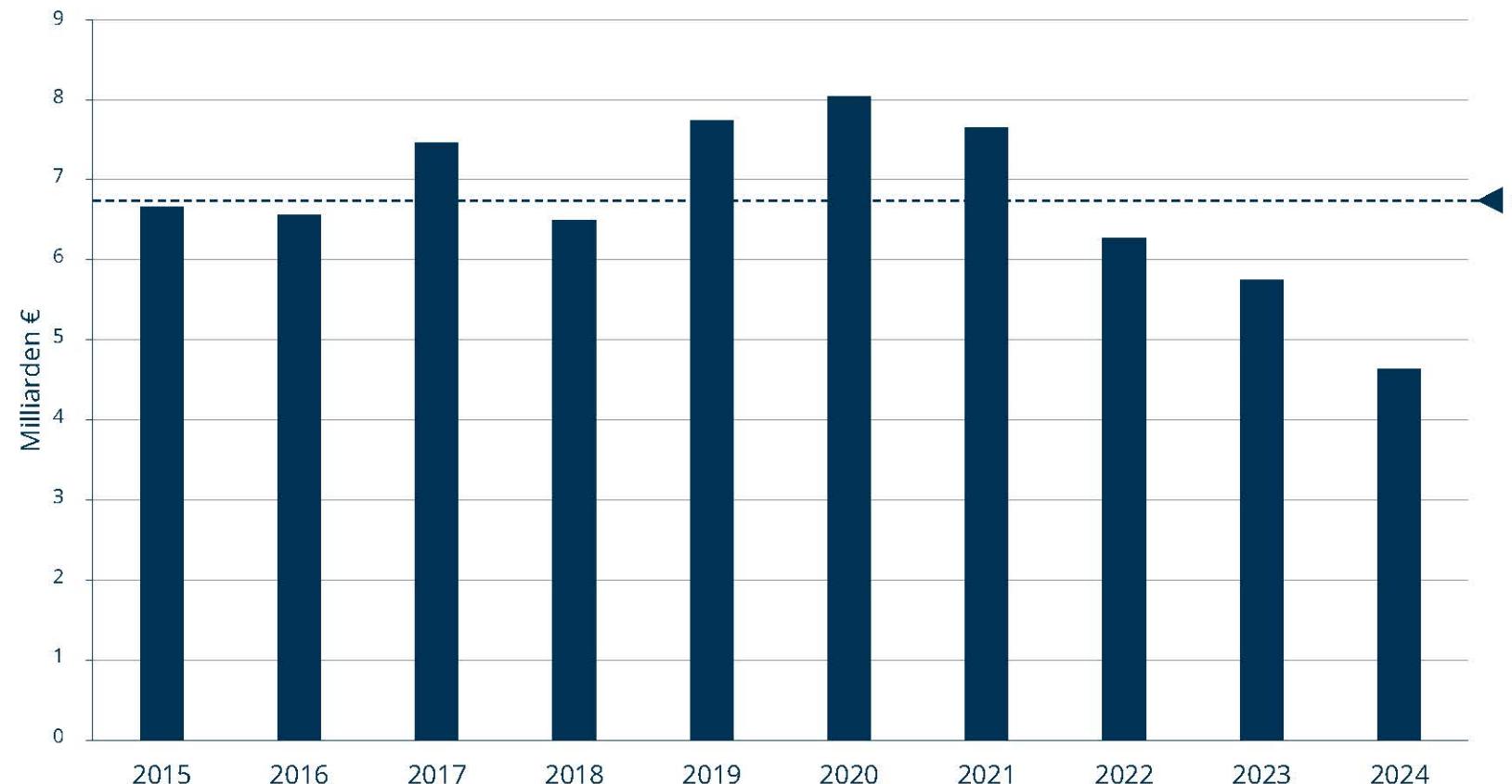
- Anstieg (+10%)
- Stabil (-10% / + 10%)
- Minderung (-10%)
- Keine Investition



# EUROPÄISCHER LEH-TRANSAKTIONSMARKT

STABILES TRANSAKTIONSVOLUMEN TROTZ TURBULENTER ZEITEN

## Transaktionsentwicklung in Milliarden €



### Hohe Marktliquidität

~ 6,7 Milliarden Euro

Transaktionsvolumen mit  
europäischen LEH-Objekten pro Jahr.

### Krisenresilient

Überdurchschnittliches  
Transaktionsvolumen in den  
Pandemiejahren 2020 & 2021.

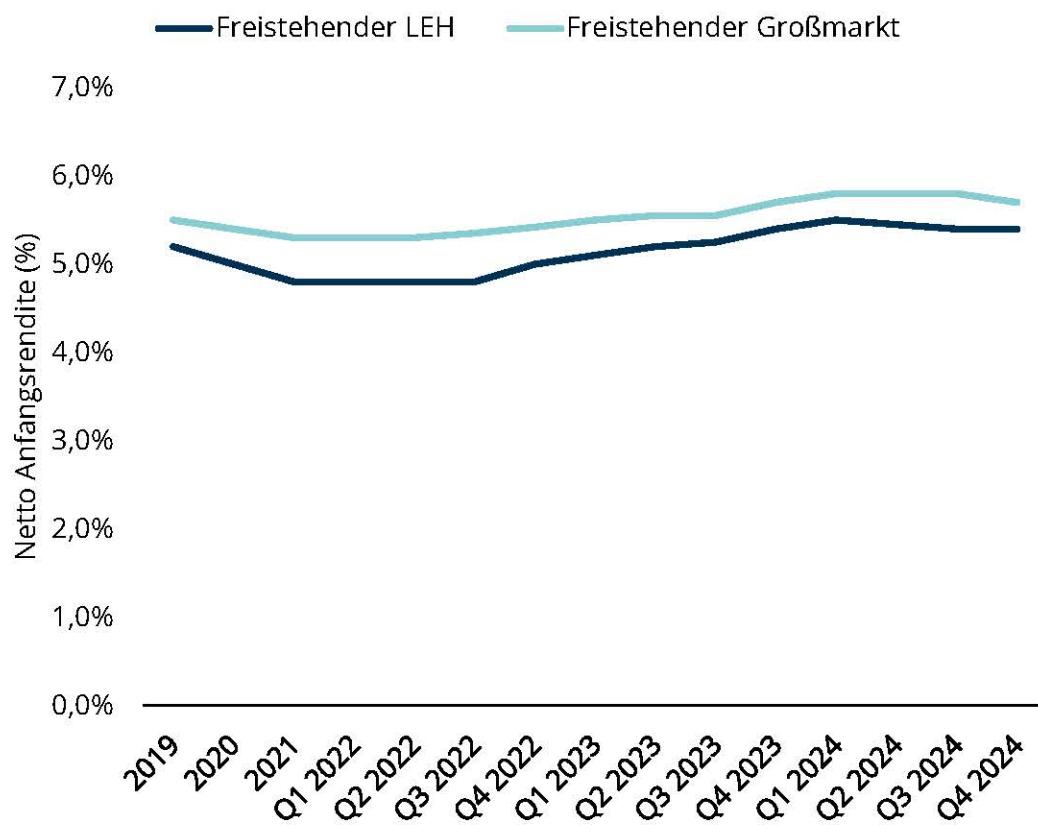
### Marktdynamik

Rückgang des Transaktionsvolumens  
aufgrund von gestiegenen  
Kapitalkosten. Im Vergleich zu  
anderen Anlageklassen (z.B. Büro)  
aber gering.

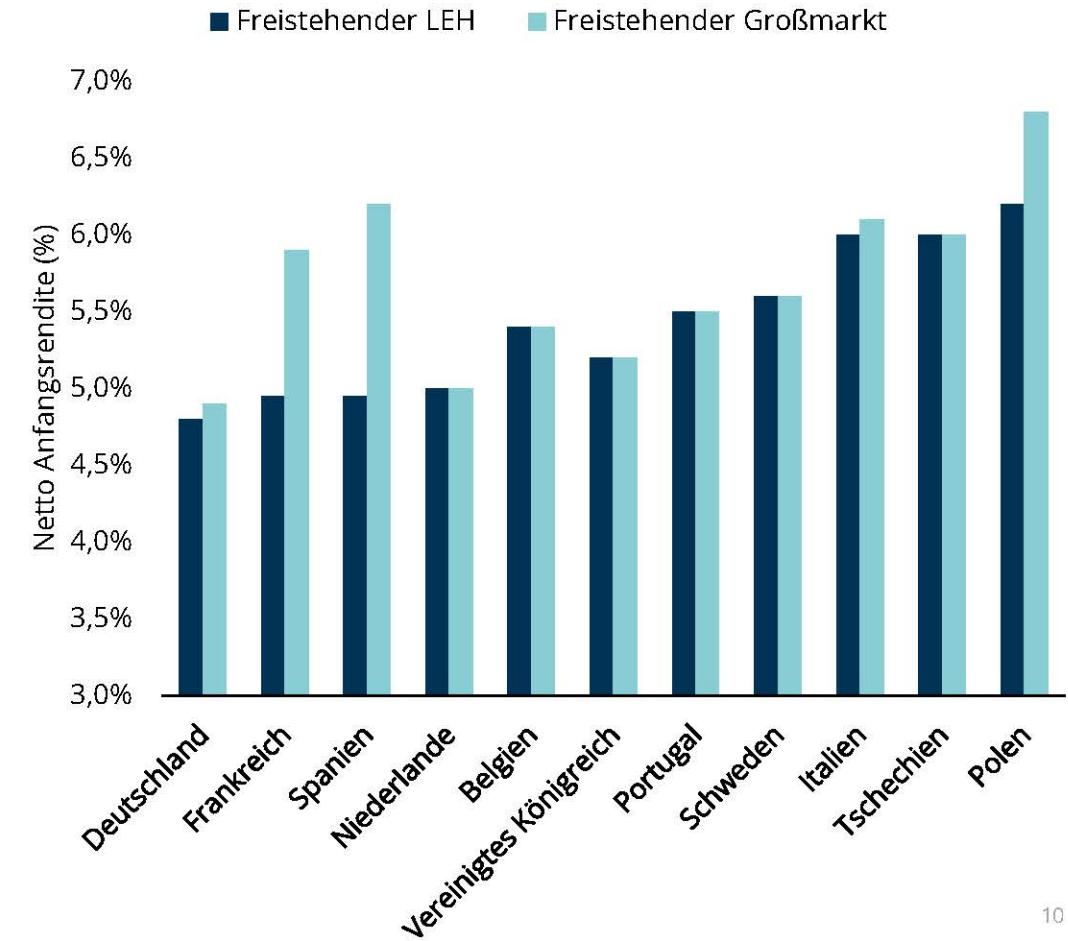
# EUROPÄISCHER LEH-TRANSAKTIONSMARKT

RENDITEN IN PRIME-LAGEN GEFESTIGT – LÄNDERSPEZIFISCHE UNTERSCHIEDE BLEIBEN BESTEHEN

## Europäische Spitzenrenditen LEH



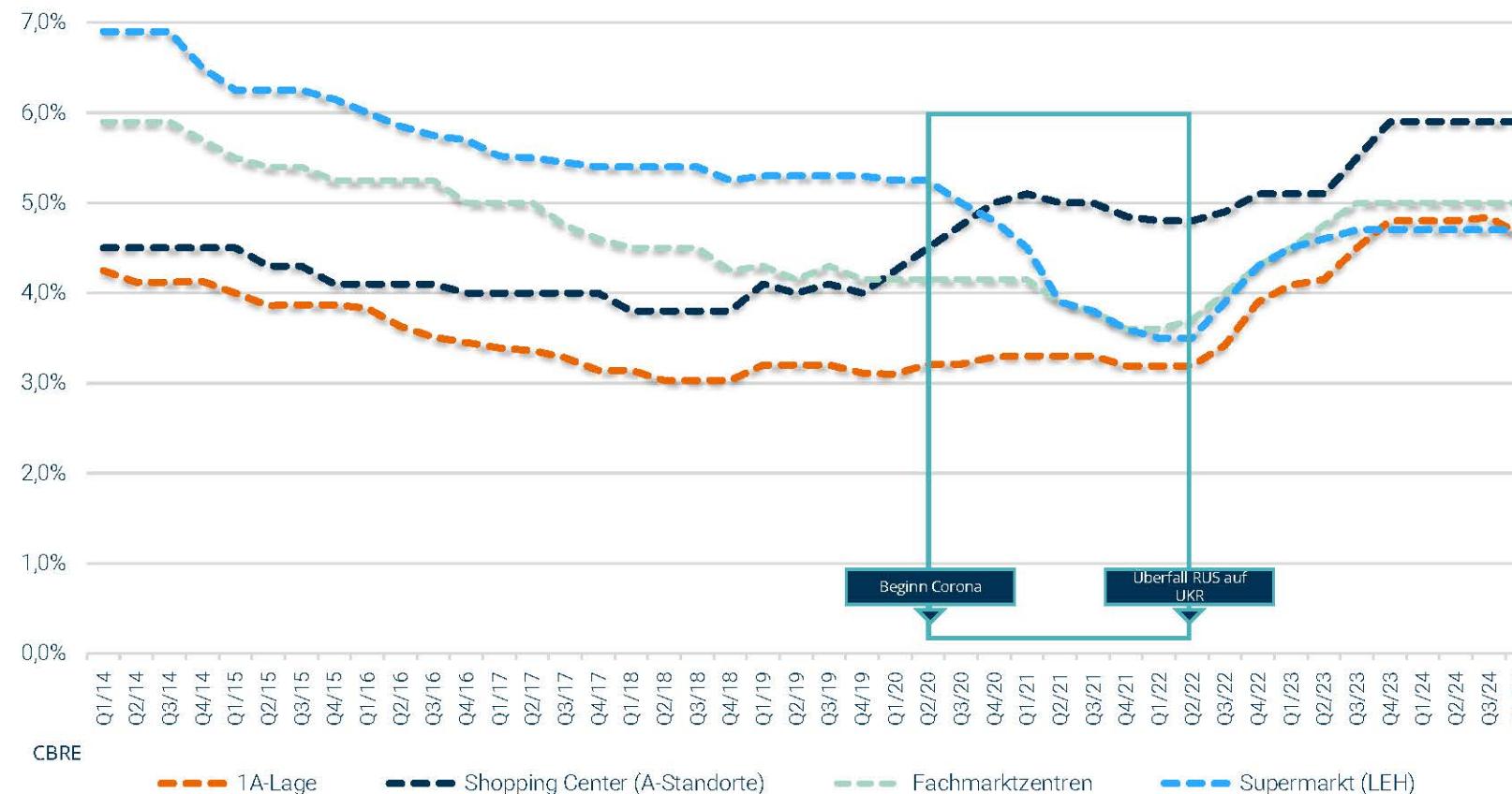
## Spitzenrendite LEH Q4 2024



# LEH-TRANSAKTIONSMARKT IN DEUTSCHLAND

MARKT IN DER FINDUNGSPHASE: STABILISIERUNG DER RENDITEN SETZT EIN

## Nettoanfangsrenditen in Deutschland in %



### Steigende Anfangsrenditen

Nettoanfangsrenditen stiegen im europäischen Durchschnitt um 2.8% Punkte in den letzten drei Jahren.

### Gestiegene Kapitalkosten

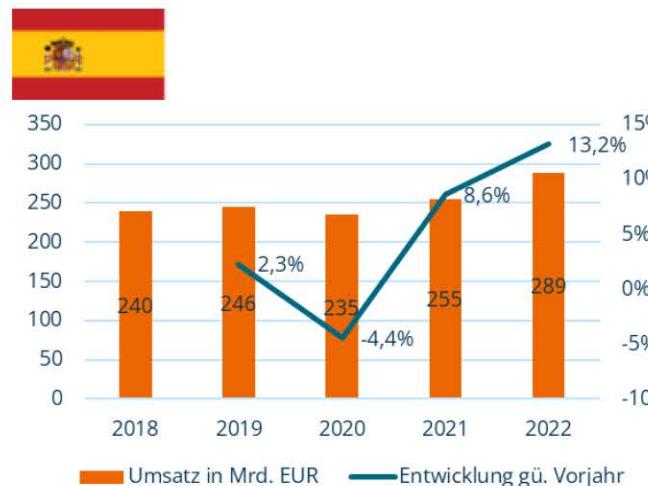
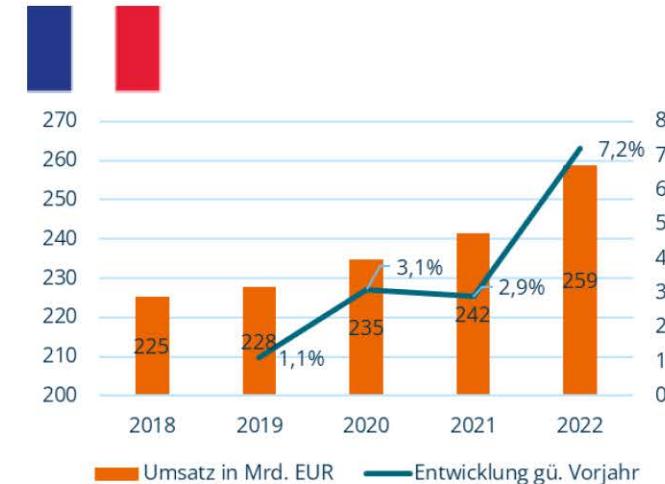
Leitzinserhöhungen und anhaltende politische Unsicherheiten sind die Haupttreiber für den Anstieg.

### Stabilisierung des Marktes

Fachmarktzentren sind aktuell wieder auf dem Niveau von 2017. Mit steigenden Preisen ist dieses Jahr nicht, ab 2026 wieder zu rechnen

# EUROPÄISCHER LEH- UMSATZENTWICKLUNG

## UMSATZENTWICKLUNG: ROBUSTES WACHSTUM IN KERNMÄRKTNEN DER STRATEGIE



03

## ANLAGE STRATEGIE

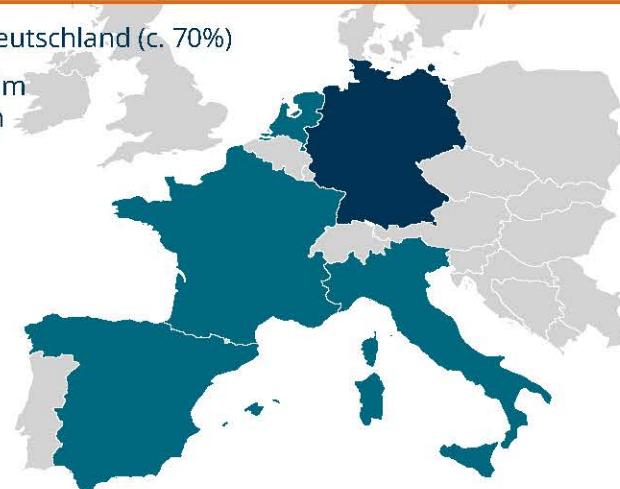


# INVESTMENT SUMMARY - ANLAGESTRATEGIE

Hinweis: Bei den Angaben handelt es sich um Schätzungen der zukünftigen Wertentwicklung, die auf Erkenntnissen aus der Vergangenheit über die Wertentwicklung ähnlicher Anlagen und/oder den aktuellen Marktbedingungen beruhen und sind kein exakter Indikator. Die tatsächliche Rendite hängt von der Marktentwicklung und von der Haltedauer der Investition ab. Die Anlage kann zu einem finanziellen Verlust führen.

## Zielmärkte

- Kernmarkt Deutschland (c. 70%)
- Fokusländer im europäischen Ausland<sup>1</sup>



## Core Plus Strategie

- Kürzere Mietvertragsauslaufzeiten
- Leerstandsvermietungen
- Kleinere Umbauten / Erweiterungen
- Mietensteigerung durch Nachbelegung und Neuvermietung
- Objekte mit leichtem Upside-Potenzial

## Anlagestrategie - Indikative Eckdaten des Fonds



### Zielmarkt

Deutschland + europ. Ausland  
(c. 30% Anteil Europa)



### Solide Mikro-Standorte



### Anzahl Objekte

Rd. 60 – 70

### Objektgröße

Rd. 5 – 30 Mio. €



### Regionale Allokation

Ausgewogen



### Foodquote

(Miete aus LEH)  
> 70% (Portfolio)



### Zielinvestition

Equity 300 Mio. €  
Gesamt 560 Mio. €



### Assetklasse

Nahversorgungsimmobilien



### Einzugsgebiete

> 10.000 EW



### Fremdkapitalquote

45% Ø



### Risikoprofil

Core+



### Ankermieter

Breite Diversifikation



### Erwartete CoC<sup>2</sup>

5,50% – 6,00%



### Wertsteigerungspotenzial

gezielt nutzen



### Laufzeit

Offen  
(je nach Objektstrategie 7-10 Jahre)<sup>3</sup>



### Erwartete IRR<sup>2</sup>

6,00% - 8,00%

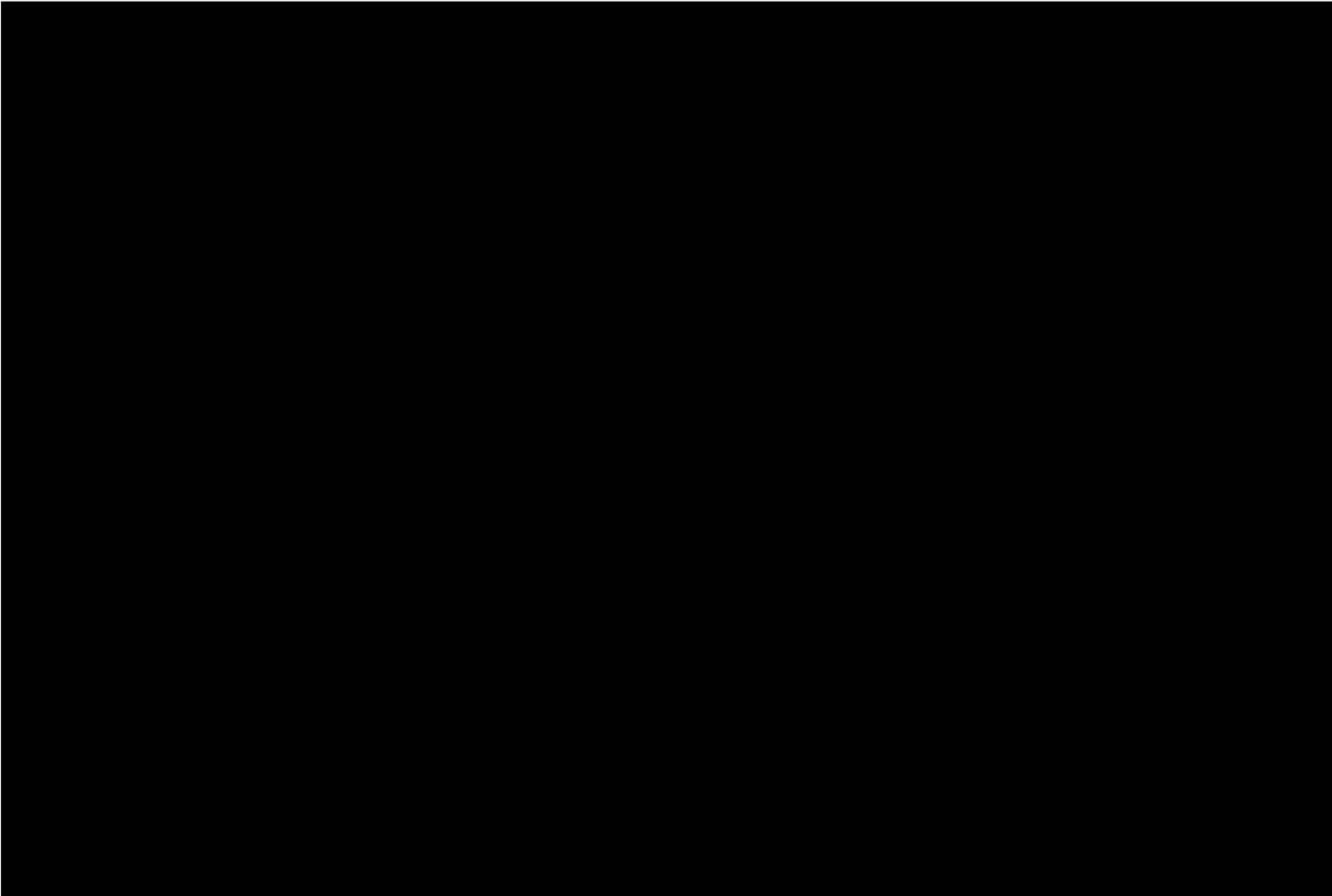
<sup>1</sup>Der Fonds ist grundsätzlich offen für Allokationen für Investitionen im europäischen Wirtschaftsraum. Quote auf Portfolioebene. <sup>2</sup>Teil der Strategie sind auch Objekte mit geringerem Lebensmittelanker, sowie Baumärkte. <sup>3</sup>Indikative Prognose nach allen Kosten und Gebühren, vor möglicher Performancegebühr, vor Steuern auf Anlegerebene. <sup>3</sup>Unverbindliche Indikation; Laufzeit eines offenen Spezial-AIF ist grundsätzlich unbegrenzt. Gerechnet ab Vollinvestition.

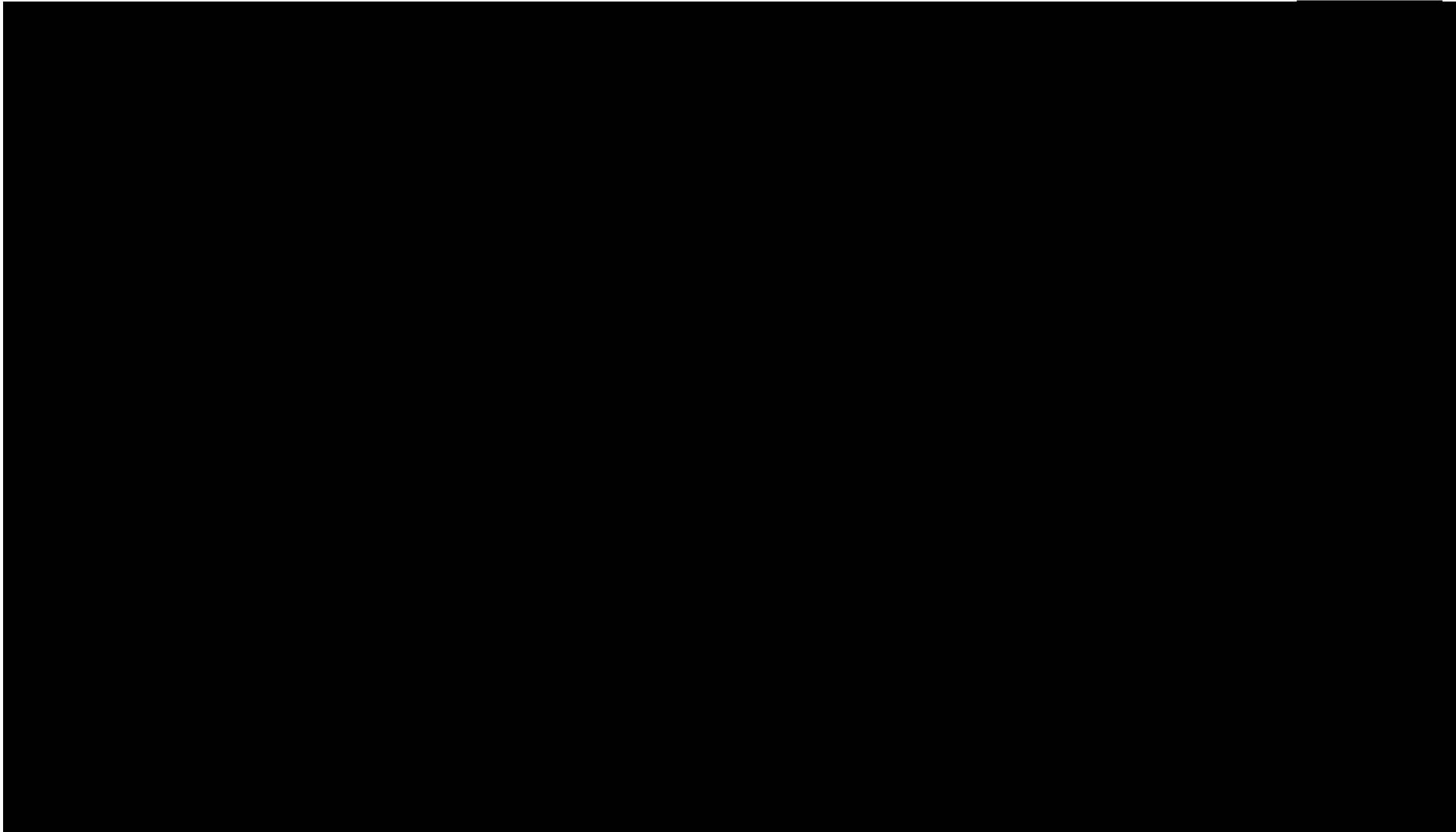
04

## ANSPRECH- PARTNER



# ANSPRECHPARTNER







VIELEN  
DANK

