



# Spezialsondervermögen mit dem Anlagefokus ESG-konformer Deutscher Lebensmittel-Einzelhandel



# AGENDA

1	[REDACTED]	03
2	[REDACTED]	05
3	FOOD RETAIL	13
4	ANLAGESTRATEGIE	18
5	INVESTOR RELATIONS	31
6	ANSPRECHPARTNER	33

01



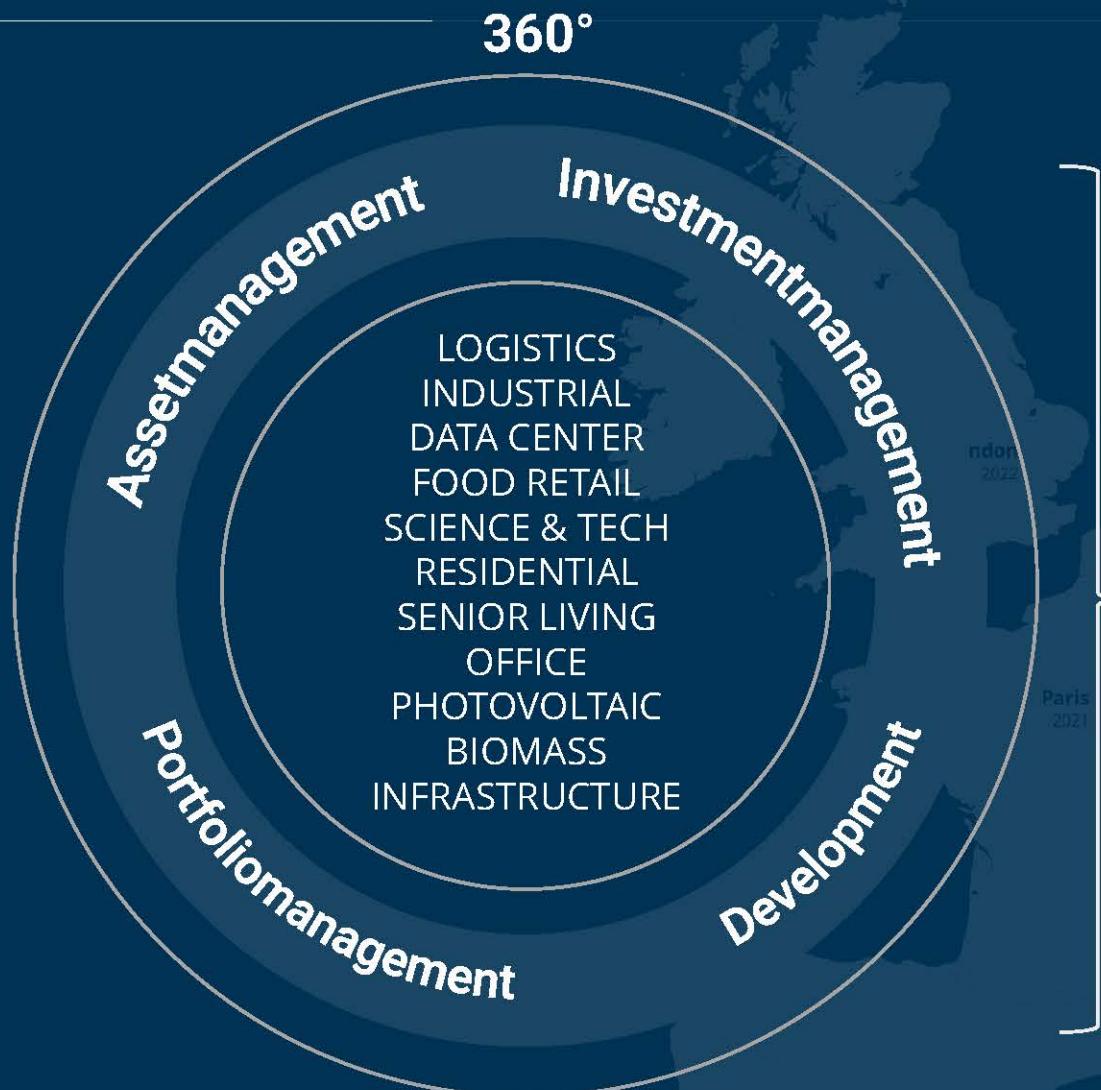
**55 Jahre**  
Know-How

**Unabhängigkeit**  
durch Inhaberführung

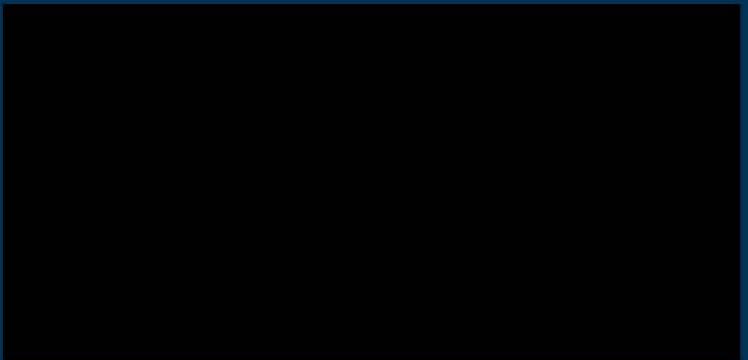
**~15 Mrd. Euro**  
Assets under Management

**18 Standorte**  
in 11 europäischen Ländern

**~550**  
Teammitglieder



02



A woman with blonde hair tied up in a bun is smiling and gesturing with her hands. She is wearing a light-colored blazer over a pinstripe dress. The background is a large, industrial-looking structure with a grid pattern, possibly a factory or a modern building. The overall tone is professional and positive.

» *Wir sind überzeugt:*  
*Nähe schafft Werte* «



## Nähe

### zum Markt

Wir verfügen über tiefgehende Marktkenntnisse, sind umfassend mit den relevanten Marktteilnehmern vernetzt und antizipieren die neuesten Entwicklungen: Entscheidungen treffen wir stets auf fundiertem Know-how und ermöglichen so nachhaltige und zukunftsorientierte Lösungen.

### zur Immobilie

Von Asset- über Property- bis Transaktions-Management: Wir verfolgen einen 360%-Ansatz, der alle Aspekte des Immobilienmanagements umfasst. Dabei denken und handeln wir stets wie Eigentümer, arbeiten Bottom-up, sind vor Ort – für bestmögliche Ergebnisse.

### zu Stakeholdern

Wir verwalten Fonds transparent und professionell, erfüllen die Bedürfnisse der Investoren und arbeiten in engem Austausch mit unseren Mietern zusammen. So bauen wir langfristige, vertrauensbasierte Partnerschaften auf und schaffen so nachhaltige Standorte.

## Werte



### **Wertstabilität**

Wir managen unsere Immobilien aktiv mit Fokus auf Qualität in Kombination mit Profitabilität, verfolgen einen nachhaltigen Investmentansatz sowie eine risikoadäquate Strategie. So sichern wir den Wert der Standorte und der Investments.



### **Nachhaltiger Wertzuwachs**

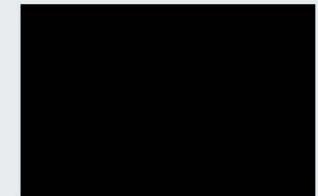
Mit unseren fünf Fonds haben wir seit deren Auflage eine kontinuierliche Wertsteigerung realisiert: durch langjährige Erfahrung im Nahversorgungs-segment, einer sorgfältigen Standortauswahl, einer realistischen Cash-Flow-Kalkulation und der Bereitschaft, mit dem Mieter gemeinsam den Standort weiterzuentwickeln – ohne die Bedürfnisse der Investoren aus den Augen zu verlieren.



### **Werteorientierung**

Werte wie Ehrlichkeit, Fairness, Integrität, Professionalität, Unabhängigkeit oder Respekt spielen für uns eine große Rolle – sowohl intern als auch in der Zusammenarbeit mit Externen. Wir glauben: diese Werteorientierung ist einer unserer größten Erfolgsfaktoren.

## WIR IN ZAHLEN



**2005** gegründet

**100%** Fokus auf  
Nahversorgung

**> 480** betreute  
Immobilien

**85** Mitarbeiter

**5** erfolgreiche  
institutionelle  
Fonds seit 2012  
(> 850 Mio. € EK)

**>1 Mio. m<sup>2</sup>** gemanagte Fläche

**930** verlängerte  
Mietverträge

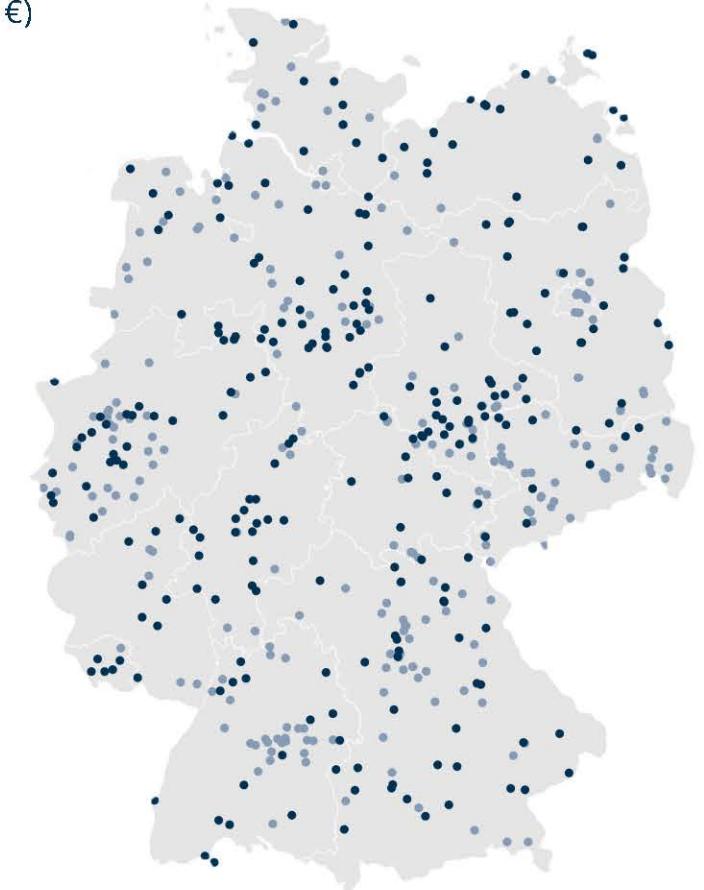
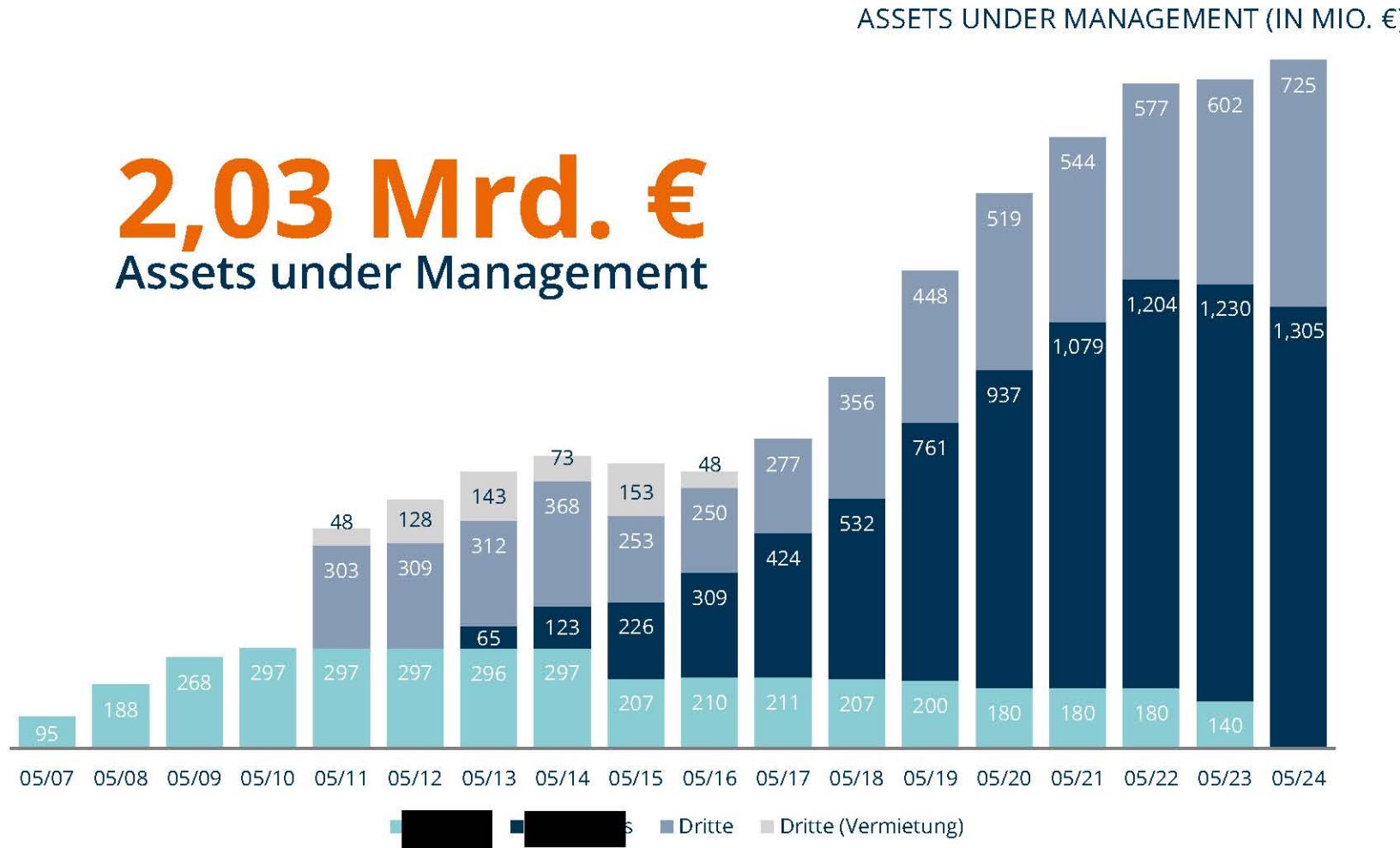
**98,6%** Vermietungsstand

**43,9 Mio. €** umgesetztes Projektvolumen  
im Zuge von Erweiterungen  
mit dem Mieter

**40-60** Mietvertrags-  
abschlüsse jährlich

# STABILER WERTZUWACHS ÜBER ALLE JAHRE

**2,03 Mrd. €**  
Assets under Management



# WARUM ?



Resiliente Assetklasse  
Nahversorgung



Starke Bonität, hohe  
Expertise – seit 2005



5 erfolgreiche institutionelle  
Fonds seit 2012



Verbindungsglied zwischen  
Investoren und Mietern



Alle Leistungen aus einer Hand:  
360° Real Estate Management



Einbindung in die GARBE Gruppe =  
Kapitalstärke, Kompetenz-  
erweiterung, Innovationskraft

# REAL ESTATE MANAGEMENT: UNSERE LEISTUNGEN



## ASSET MANAGEMENT

Wir setzen auf fünf Erfolgsfaktoren: tiefe Marktkenntnis, individuelle Standortanalysen und Objektstrategien, gut betreute Mieter sowie eine transparente Kostenkontrolle.



## PROPERTY MANAGEMENT

Wir gewährleisten den optimalen Objektzustand und kümmern uns um die kaufmännische und technische Betreuung der Einzelhandelsimmobilien.



## PROJECT MANAGEMENT

Unsere Leistungen umfassen die professionelle Betreuung und das Projektcontrolling aller baulichen Maßnahmen sowohl bei Neu- als auch bei Bestandsbauten.



## PORTFOLIO MANAGEMENT

Wir erfassen Portfolio-Strukturen und entwickeln, neben individuellen Objektstrategien für optimierte Renditen, auch die kurz- bis langfristige Investitionsvehikel-Planung.



## TRANSACTION MANAGEMENT

Wir handeln stets in der Verantwortung, die richtige Transaktion zum richtigen Zeitpunkt für unsere Investoren zu realisieren.



## FINANCE MANAGEMENT

Wir gestalten die Finanzierung anforderungsgerecht – in engem Austausch mit Finanzierern und mit ständigem Blick auf den Zinsmarkt.



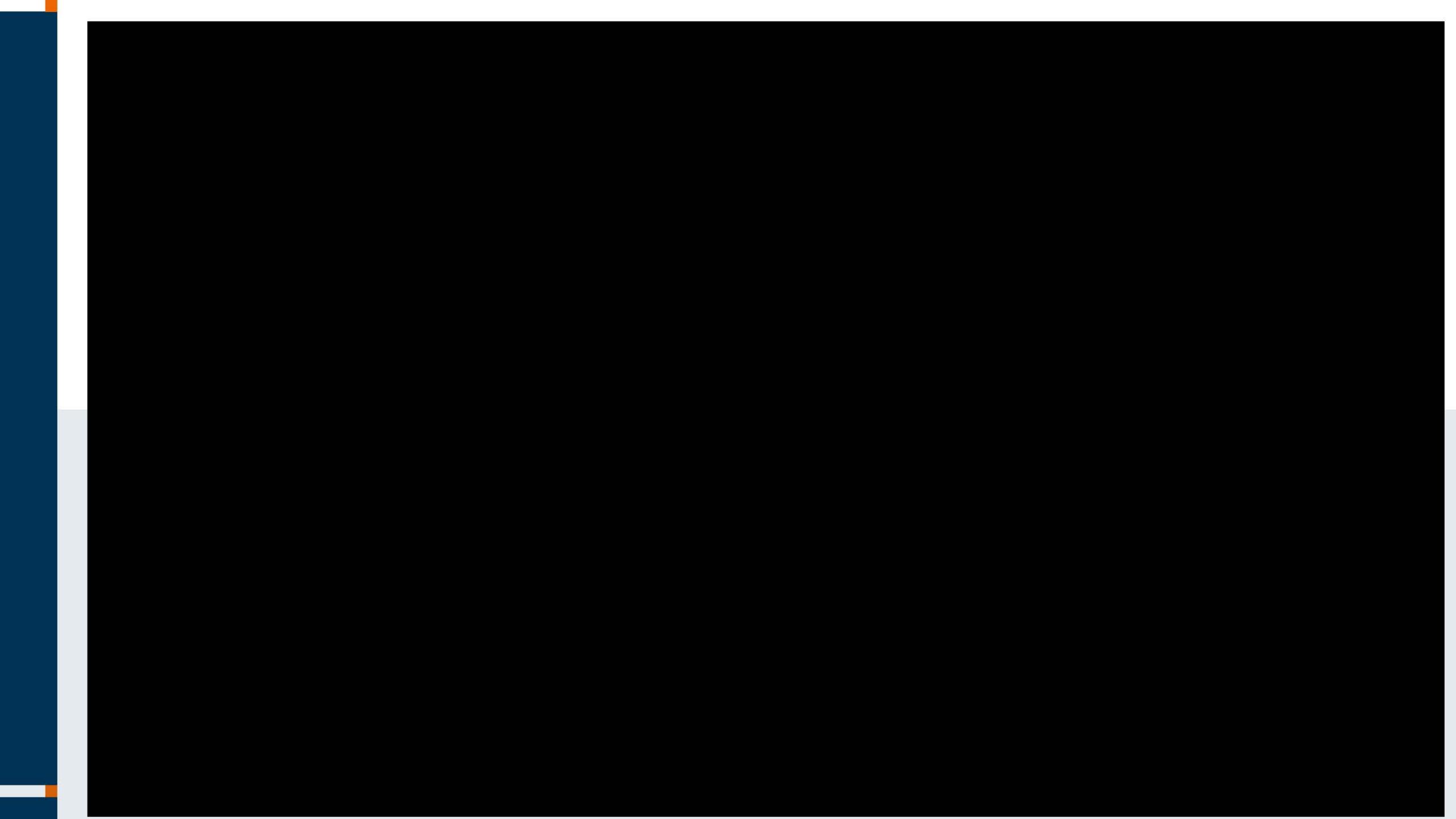
## FONDS MANAGEMENT

Wir verbinden Kapital, Fondsstrategie und Immobilenthemen und bilden die Schnittstelle zu Investoren und KVGs.



## ACCOUNTING

Wir liefern eine präzise und stichtagsgenaue Buchhaltung, als zuverlässige Basis für operative und strategische Entscheidungen.



# BISHERIGE ESG-UMSETZUNG AN UNSEREN IMMOBILIEN



Sukzessive Umstellung auf Ökostrom & flächendeckende Installation PV-Anlagen



Erstellung Blühwiesenkonzept / Insektenhotel zur Erhöhung Biodiversität



Pilotprojekt an zwei Standorten: Mooswände zur Filterung der Luft



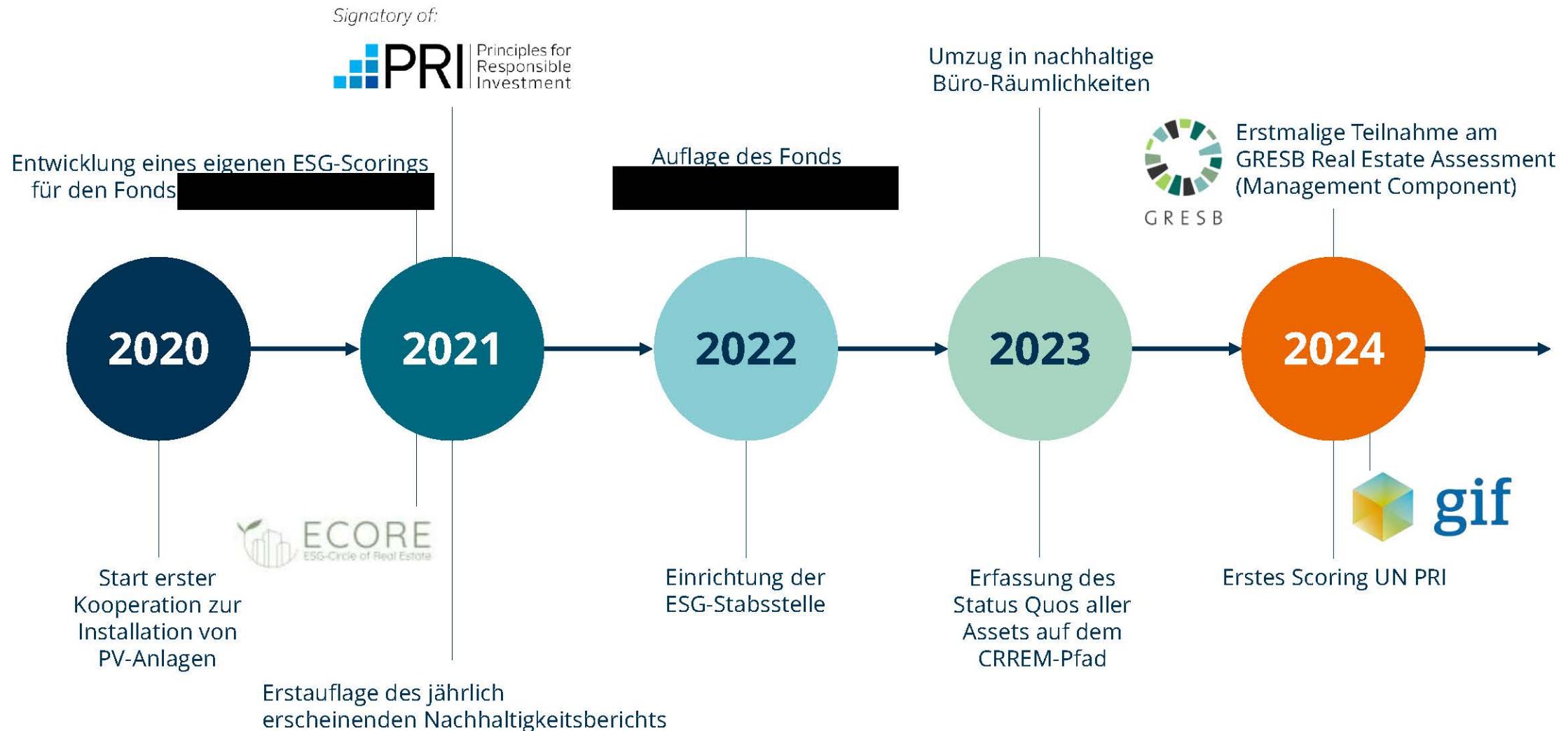
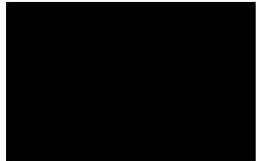
Beauftragung von regionalen Handwerksbetrieben / Baumaterialien



Vorbereitung bundesweiter Ausbau Ladeinfrastruktur



# ESG: MEILENSTEINE VON 2020 BIS HEUTE

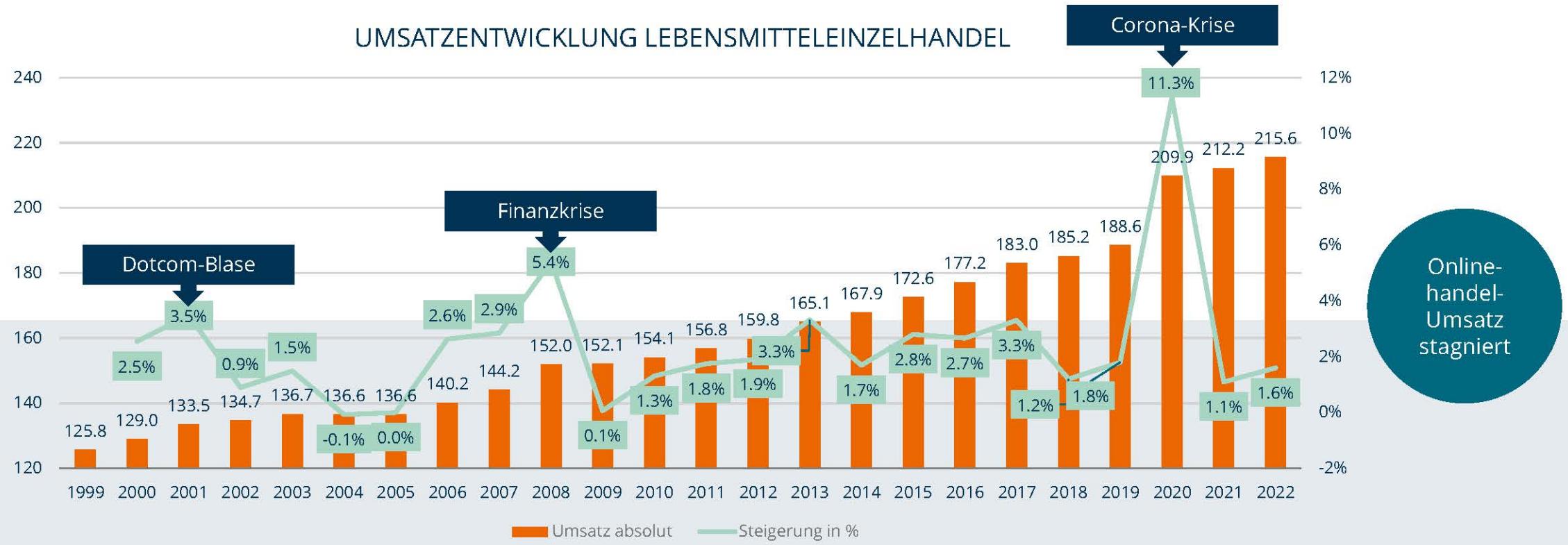


03

## FOOD RETAIL



# NAHVERSORGUNG: STABILITÄT ÜBER ALLE KRISEN



> 35.000 Lebensmittler, LEH weiter expansiv

> 20 Jahre positive Umsatzentwicklung

Lange Mietvertragslaufzeiten

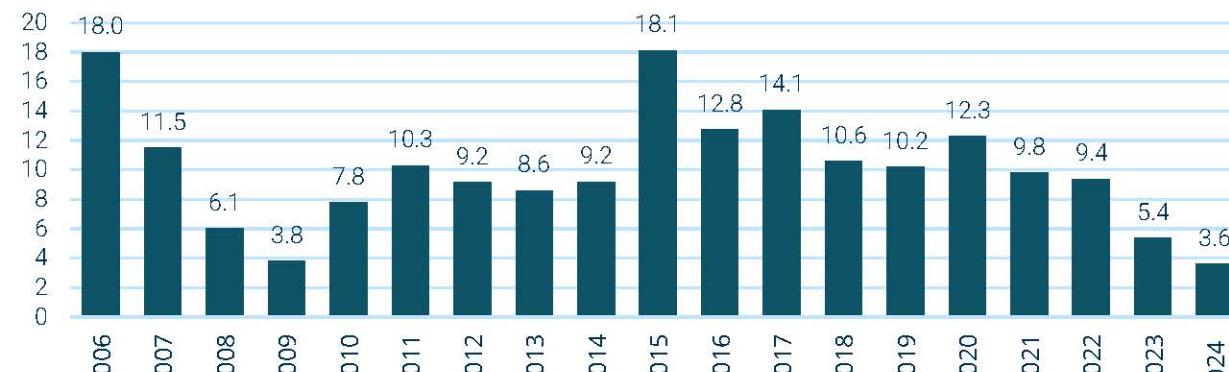
Top-Bonitäten, stabile Miet-Cash-Flows

Geringe Konjunktur-abhängigkeit

# FOOD RETAIL – ENTWICKLUNG TRANSAKTIONEN

## Stabilität

**Fungibilität:  
Konstant hohes  
Transaktionsniveau**



**2022  
9,4 Mrd. EUR  
Transaktionsvolumen**

**2023:  
5,4 Mrd. EUR  
Transaktionsvolumen**



## Zuwachs

**Basic Retail (NVZ/FMZ):  
Wichtigstes  
Retail-Segment**

**Shopping Center:  
verlieren seit 2017 an  
Bedeutung**

**1-A Lagen:  
Kontinuierlicher  
Rückgang,  
Sondereffekt 2023**

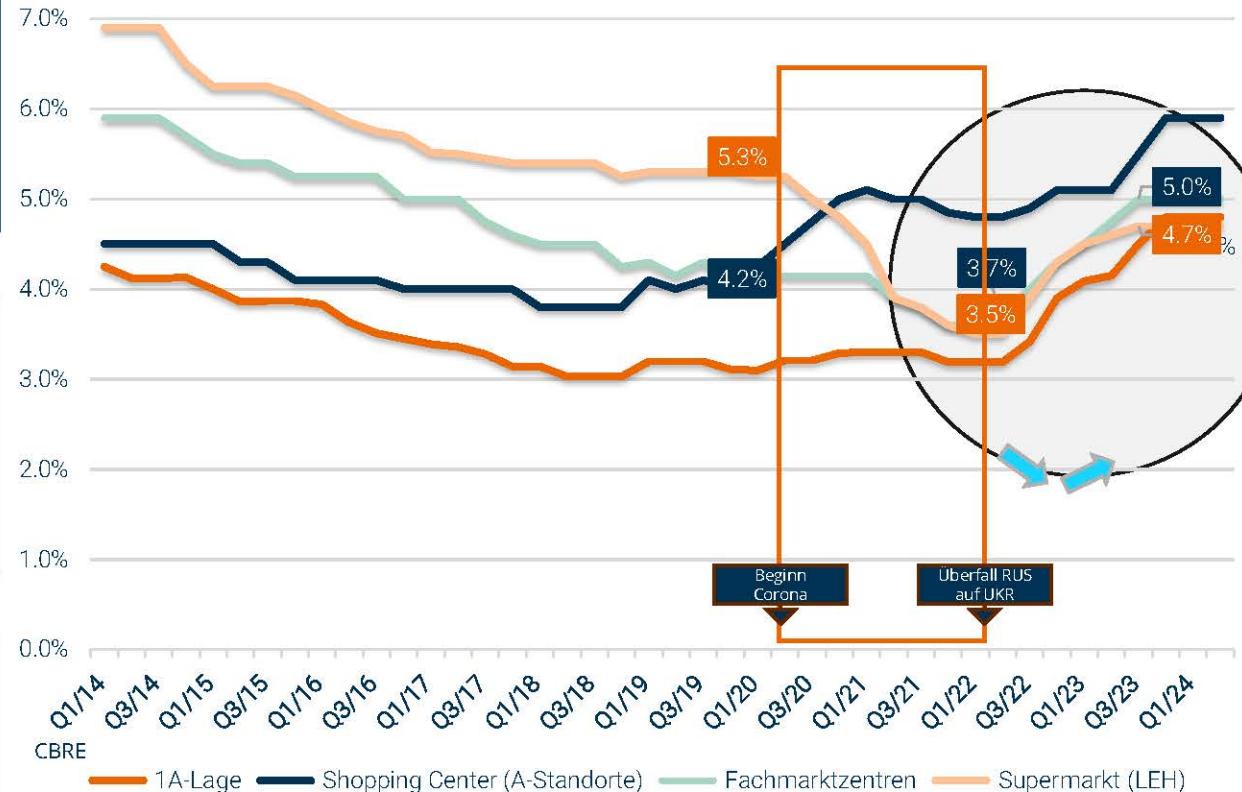
# FOOD RETAIL – ENTWICKLUNG SPITZENRENDITEN

**Yield Compression  
beendet**

**Yield Compression:**  
Grundton der letzten  
Jahre

**Beschleunigung:**  
Coronakrise hat die  
immense Bedeutung  
des LEH nochmals  
unterstrichen

**Tiefpunkt:**  
Q1/2022  
Und dann kam die  
Zinswende



**Einstieg attraktiv**

**>120bps:  
innerhalb 5 Quartalen  
ist die Spitzenrendite  
spürbar angestiegen**

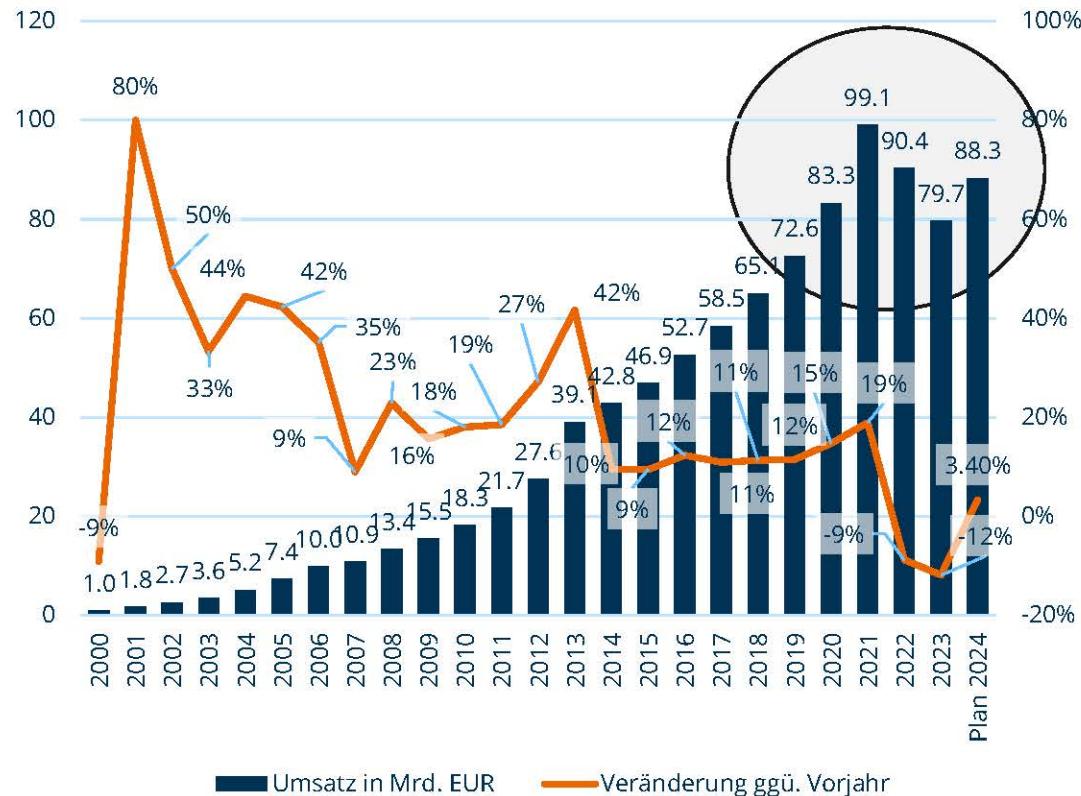
**Einstieg wieder  
attraktiver:  
Attraktive Kaufpreise**

**Vergleich?  
Attraktiv gegenüber  
anderen Immobilie-  
Assetklassen**

# FOOD RETAIL- ONLINEHANDEL FOOD STAGNIERT

## Entwicklung Onlinehandel rückläufig

Umsatzentwicklung des deutschen Online-Handels



Quelle: BEVH

Martin Groß-Albenhausen, Stellvertretender Hauptgeschäftsführer des BEVH, sieht im Markt

"so gut wie keine Signale, die auf eine Verbesserung der Lage" hindeuten. "Nicht einmal mehr fünf Prozent der von uns befragten Personen geben an, in den kommenden 30 Tagen mehr online einkaufen zu wollen als zuvor." Mehr als jeder Vierte der Befragten (27 Prozent) wolle sich hingegen noch mehr einschränken.

Onlinehandel Lebensmittel 2014 - 2023 (in %)



Statista/GfK

04

## ANLAGE STRATEGIE



# – RENDITE IN SERIE

	No.1	No.2	No.3	No.4	No.1
Aufgelegt	2012	2015	2018	2019	2022
Equity	174 Mio. €	200 Mio. €	231 Mio. €	258 Mio. €	200 Mio. €
Objekte	53	54	96	43 ( <i>Bestand</i> )	60
Investment	300 Mio. €	325 Mio. €	400 Mio. €	335 Mio. € ( <i>Plan</i> )	350 Mio. €
Foodquote	86%	78%	78%	77%	> 70%

# INVESTMENT SUMMARY - ANLAGESTRATEGIE

## Investmentkonzept



### Zugang zu attraktiven Nahversorgungs-Immobilien

und Betreuung durch spezialisiertes Investment und Asset Management



### Umfassendes Dienstleistungspaket des Managers:

Ankauf, laufende Betreuung und Verkauf aus einer Hand  
**Lebensmitteleinzelhandel** hat sich in der aktuellen Krisen-situation als **robust, krisenfest, systemrelevant und resilient** behauptet. Der **Umsatz wächst sukzessive**, in 2020 ist er um rd. 20 Mrd. € gestiegen. Gros des Gewinns wird in die Zukunft investiert.



**Sehr guter Marktzugang** (auch off-market) und mit vorhandener Deal Pipeline schneller Kapitalabruf umsetzbar



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



## Indikative Eckdaten des Fonds

Rechtsform

Dt. Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen

Strategie:

Core/Core+, mit Cash-Flow-Stabilität  
100% ESG-Objekte („ESG Strategie“)  
Ankermieter: Top 10 des dt. LEH

Zielmärkte:

Deutschland

Nutzungsart:

Nahversorgungsimmobilien  
(min. 70% Food-Quote)

Eigenkapital:

200 Mio. EUR

Zielinvestitionsvolumen:

350 Mio. EUR

Laufzeit:

Offen  
(Business Case: 10 Jahre + Verlängerungsoption)

Zielausschüttung:

min. 5,10% (= Gesamtfonds / **Neuanleger 5,25%**)

Zielrendite (IRR):

min. 5,50% (= Gesamtfonds / **Neuanleger 6,00%**)

Fremdkapitalquote  
(max./soll)

50% / 44%

Mindestanlage:

Sitz im Anlageausschuss: EUR 10.000.000

# OBJEKTAUSWAHL

## Stufe 1

- Angebotseingang und Detailanalyse
- [REDACTED] führt auf der Objektebene detaillierte Analysen durch, um den Standort, das Objekt und das Umfeld vollumfänglich einzuschätzen/zu bewerten und zukünftige Entwicklungen und Trends frühzeitig zu identifizieren.
- **Investmentausschuss** der [REDACTED] entscheidet über Weitergabe an den Anlageausschuss

## Stufe 2

- First Check: Antrag zur **Freigabe der Due Diligence** im Anlageausschuss.
- Durchführen der Due Diligence (techn. /rechtl. /wirtschaftl.)
- Investment Memo: Ergebnisse der Due Diligence und Umgang mit diesen (kaufvertragliche Regelungen)
- Antrag zur **Freigabe der Beurkundung** im Anlageausschuss.

## Analysierte wertbildende Faktoren auf Objektebene

### Makro-Standort

- Zentralörtliche Bedeutung
- Bevölkerungsentwicklung und –prognose
- Kaufkraft und Arbeitslosenquote

### Mikro-Standort

- Erreichbarkeit (fußläufig, MIV, ÖPNV)
- Sichtbarkeit
- Umfeld (Nutzungen)
- Grundstücksgröße/-zuschnitt

### Objekt

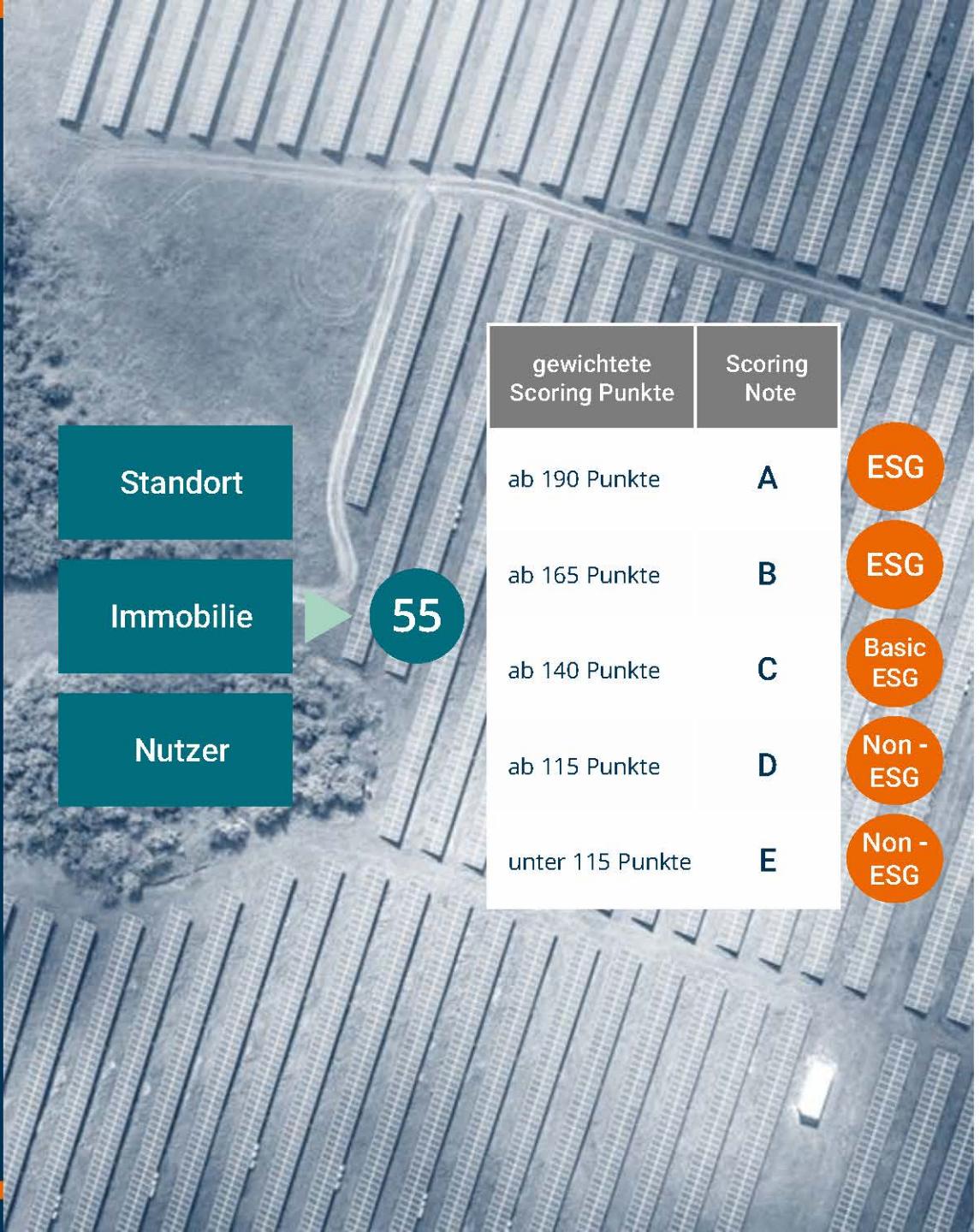
- Baujahr und Instandhaltung
- Objektqualität (baulich / technisch)
- Betreiberqualität und Vertriebskonzept

### Angebots- segment

- Einzugsgebietsabgrenzung
- Zielgruppenadäquat?
- Einzugsgebietsanalyse der Kaufkraft
- Discounter vs Vollsortimenter

### Mietvertrag & Baurecht

- Mietvertragskonditionen
- Baurecht: Flexibilität bei ggf geplanten baulichen Veränderungen



# ESG SCORING

## Anlagestrategie:

- Die Anlagestrategie des Fonds hat zum Ziel, Handelsimmobilien zu erwerben, die definierten ESG-Kriterien entsprechen
- Alle Investments werden einem Scoring unterzogen: mehr als 55 Kriterien, welche die Bereiche Standorte, Immobilie und Nutzer abdecken
- Anhand der Summe aller Punkte errechnet sich ein Score zwischen A und E:
  - ESG-konforme Investitionen sind A/B
  - Investitionen mit einem C Score sind möglich, wenn eine kurzfristige Objekt-strategie einen höheren Score zulässt
- Das Scoring wird nach der Investition in einem festen Turnus jährlich wiederholt
- Wird eine Objekt auf C herabgestuft, sind entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung des Scores zu ergreifen

# ANLAGESTRATEGIE- ESG SCORING

## ESG Scoring

### Standort

6  
Mikro-  
Standort

5  
Makro-  
Standort

4  
Wettbewerb  
& Potential

### Immobilie

8  
Ökologie

8  
Technische  
Qualität

4  
Soziale  
Qualität

6  
Faktor

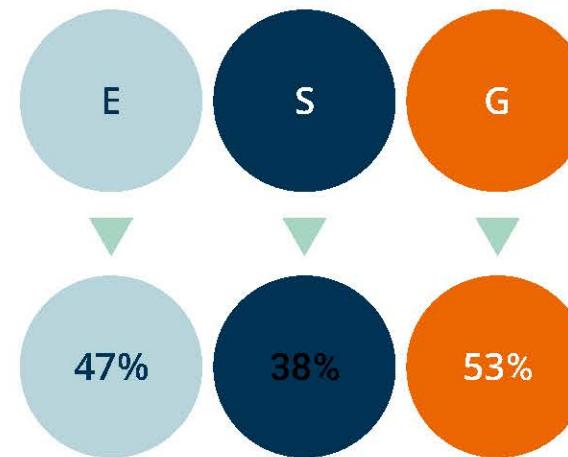
### Nutzer

6  
Flächen-  
effizienz

5  
Dokumentati-  
on Qualität

3  
Mietvertrag

## ESG Scoring Anteile



# RISIKOMESSUNG UND REPORTING DER SERVICE-KVG

## Regulatorische Anforderungen

### Physische Risiken

Risiken aus Extremwetter-ereignissen

Umsetzung über **Munich RE**

### Transitorische Risiken

Risiken aus der Dekarboni-sierung der Wirtschaft

Umsetzung über **CRREM** oder qualitative Merkmale

### Integration in Risikoeinschätzung

Über Munich RE werden die Klimarisiken abgebildet:

- Sea Level Rise
- Fire Weather Stress Index



## Transitorische Risiken werden gemessen:

Verbrauchsdaten in ESG-DD

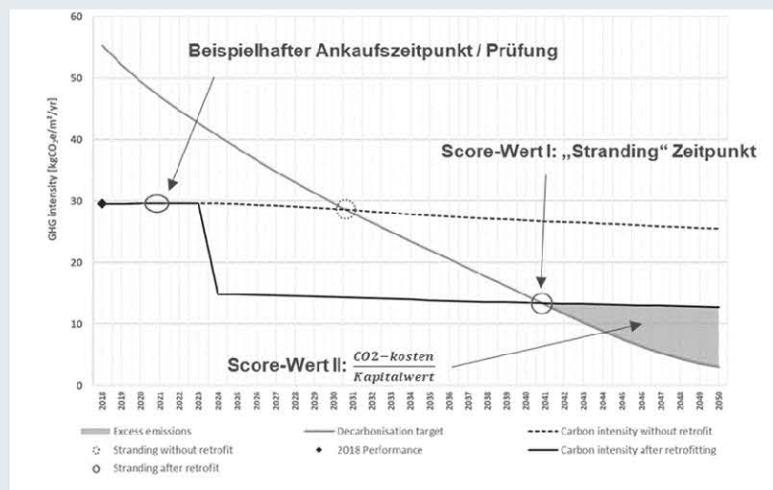
Energieausweis

Keine Daten zum Energieverbrauch

Eingabe in CRREM

Eingabe in CRREM

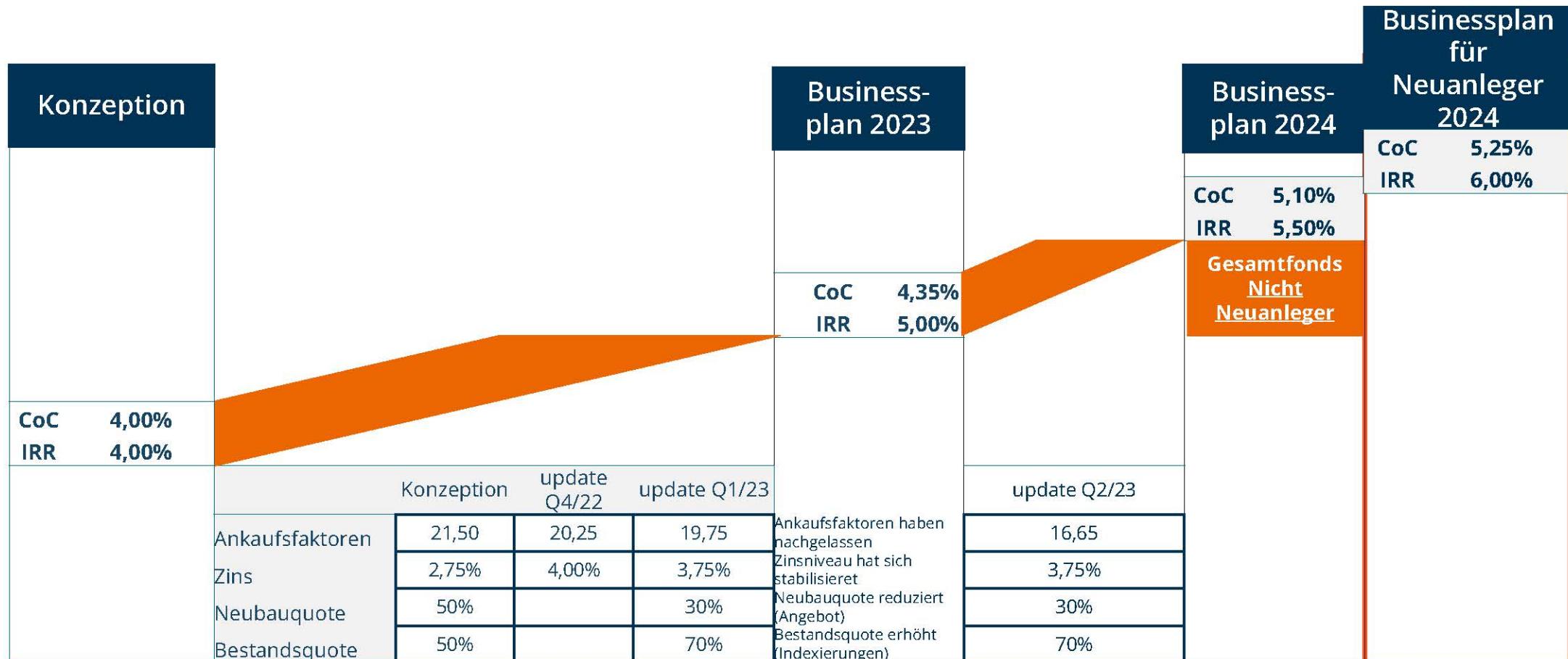
Faktorbewertung und qualitatives Votum



### Ergebnis aus CRREM

- Messung der CO2 Intensität
- Abgleich mit dem CO2 Ziel
- Zeitpunkt der Unterschreitung und Stranded Zeitpunkt
- Steuerung der CO2 Intensität

# BUSINESSPLAN KONZEPTION UND UPDATE



## Zinsniveau hat sich stabilisiert

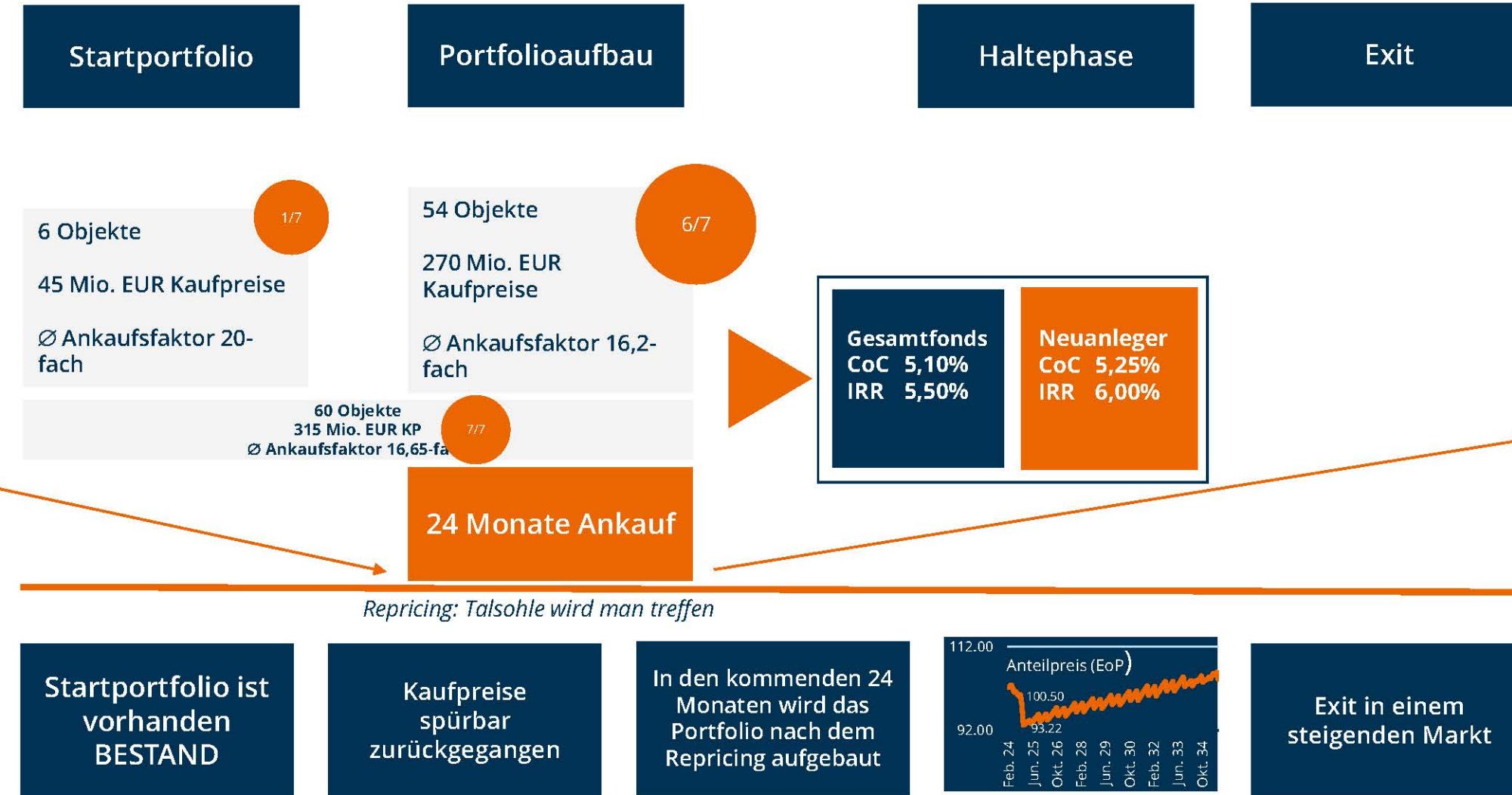
## Kaufpreise spürbar zurückgegangen

## Bestandsobjekte indexierte Mieten stabilisieren Werte

## Dealpipeline verspricht attraktive Investments

## Einstieg attraktiv

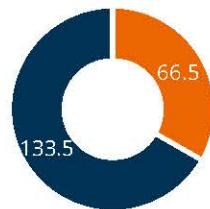
# BUSINESSPLAN KONZEPTION UND UPDATE



# KAPITALSITUATION UND KAPITALINVESTITION/- ALLOKATION: **BESTANDSOBJEKTE + OBJEKTE IN DUE DILIGENCE**

BL	Stadt	Mieter (Anker)	Restlaufzeit (Anker)	Mietfläche (Gesamt)	Miete/m <sup>2</sup>	Miete p.a. (Gesamt)	Kaufpreis	Faktor	BNL (geplant)
BY	Schorkendorf	Diska (Edeka)	15,0 Jahre	1.189 m <sup>2</sup>	12,25 €/m <sup>2</sup>	174.714 €	3.800.000 €	21,75	01.11.2022
NS	Bruchhausen	Netto	15,0 Jahre	1.369 m <sup>2</sup>	10,98 €/m <sup>2</sup>	180.384 €	3.607.680 €	20,00	01.04.2023
SH	Wahlstedt	Netto	15,0 Jahre	1.230 m <sup>2</sup>	11,90 €/m <sup>2</sup>	175.644 €	3.556.791 €	20,25	01.04.2023
HE	Lauterbach	Rewe	12,4 Jahre	6.753 m <sup>2</sup>	8,72 €/m <sup>2</sup>	706.463 €	15.004.738 €	21,24	01.10.2023
SAn	Mücheln	Netto	15,0 Jahre	1.203 m <sup>2</sup>	12,39 €/m <sup>2</sup>	178.862 €	3.443.094 €	19,25	01.09.2023
BY	Starnberg	Edeka	7,5 Jahre	4.432 m <sup>2</sup>	15,62 €/m <sup>2</sup>	830.427,84 €	15.370.000 €	19,57	01.12.2023
BY	Maxhütte-Haidhof	Rewe & Lidl	19,0 Jahre	6.087 m <sup>2</sup>	15,44 €/m <sup>2</sup>	1.127.916 €	21.430.000 €	19,00	Akt. in DD
div.	Northwave	Aldi Nord	15,0 Jahre	17.684 m <sup>2</sup>	8,89 €/m <sup>2</sup>	1.885.753 €	28.670.000 €	15,20	Akt. in DD
			14,03 Jahre	39.975 m <sup>2</sup>	11,24 €/m <sup>2</sup>	3.701.303 €	95.310.454 €	18,55	

## Geplantes Eigenkapital



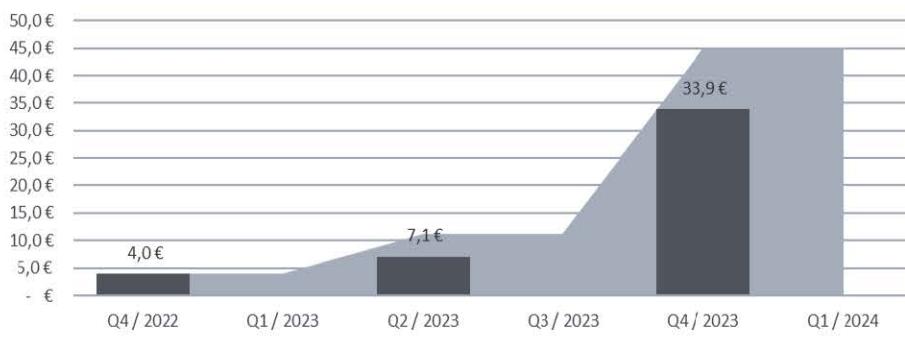
Eigenkapital signed und committed rd. 67 Mio. €

## Geplantes Fremdkapital



Abgeschlossenes Darlehen

6 Objekt Bestand  
Kaufpreise 44m€ GIK 48m€



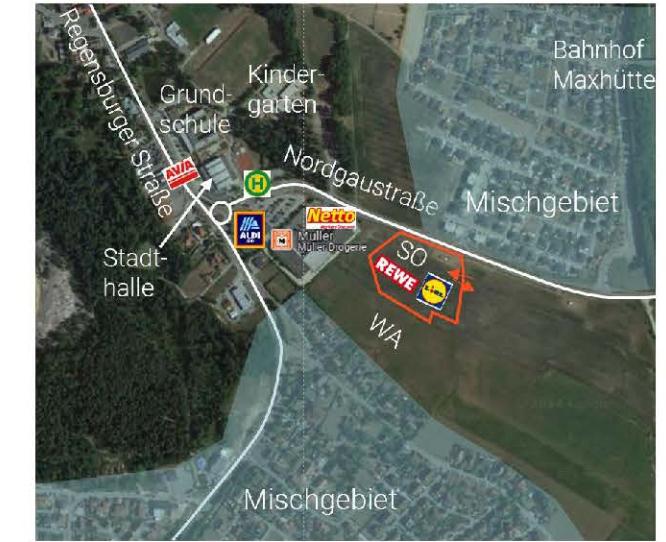
Weitere Objekte aus Deal-Pipeline in Vorbereitung

# AKTUELL IN DUE DILIGENCE – MAXHÜTTE-HAIDHOF



## Rewe & Lidl Maxhütte-Haidhof

Ankermieter	REWE & Lidl
WALT	20 und 17 Jahre
Miete p.a.	1.127.916 €
Kaufpreis	21,43 Mio. €
Faktor	19,00 x
LTV / Zins	80% / 4,0%
Ausschüttung	5,7 %
IRR	7,1 %



## Objekt in der Ankaufsprüfung

BL	Standort	Einwohnerzahl	Format	Mieter (Anker)	Restlaufzeit (Anker)	Mietfläche (Gesamt)	Miete p.a. (Gesamt)	Vorläufiger Kaufpreis	Kaufpreis/vermietbare Fläche	Faktor	Kommentar
SA	Merseburg	36.000	NVZ	REWE	18,0 Jahre	4.662 m <sup>2</sup>	760.400 €	12,93 Mio. €	2.770 €/m <sup>2</sup>	17,00	Kaufpreisangebot abgegeben
NRW	Bonn	Rd. 330.000	DIS	Lidl	14,5 Jahre	3.048 m <sup>2</sup>	526.116 €	8,25 Mio. €	2.710 €/m <sup>2</sup>	15,68	Objekt + erforderlicher Projekt Neubau Rossmann on hold; Lidl baut selbst, [REDACTED] würde schlüsselfertiges Objekt übernehmen
SL	St. Ingbert	Rd. 35.700	DIS	Lidl	10,8 Jahre	2.160 m <sup>2</sup>	307.152 €	5,10 Mio. €	2.360 €/m <sup>2</sup>	16,60	Kaufpreisangebot abgegeben
div.	PF Lighthouse	div.	NVZ	Aldi Nord	15,0 Jahre	20.358 m <sup>2</sup>	2.748.060 €	42,46 Mio. €	2.085 €/m <sup>2</sup>	15,50	Portfolio derzeit in Prüfung
<b>Gesamt</b>						<b>30.228 m<sup>2</sup></b>	<b>4.341.728 €</b>	<b>68,74 Mio €</b>		<b>15,84</b>	

05

## INVESTOR RELATIONS



# NAHVERSORGUNG ALS INVESTMENTPRODUKT

KOMPETENTE INVESTMENTBETREUUNG. SICHERHEIT UND SERVICE FÜR UNSERE INVESTOREN



Fonds-  
Konzeption



Fundraising



360°-Koordination  
über den gesamten  
Investitionszyklus



Laufendes  
Berichts-  
wesen



Vorbereitung  
von Entscheidungen  
(Anlageausschuss)



Schnittstelle  
zu KVG  
und Investoren

Wir sind Brückenbauer zwischen institutionellem Kapital  
und unternehmerischen Immobilienaktivitäten.

**Aktiver Managementansatz** Nachhaltiger Investmentansatz  
**Unabhängigkeit**

Keine konkurrierenden Produkte **Hohe Transparenz**  
**Risikoadäquates Performanceversprechen**

# TRANSPARENTE INFORMATIONEN ZU IHREN INVESTMENTS



- Wir berichten nach HGB
- Umfassende Informationen der Investoren
  - Produktbezogen
  - Wiederkehrend
  - Ad hoc
- Sonderreportings für Banken, Sparkassen und Versicherungen bei ALLEN Fonds
- Wir stehen jederzeit für einen Austausch und die Anliegen unserer Investoren zur Verfügung



06

## ANSPRECH- PARTNER

