

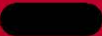
[REDACTED]
[REDACTED]

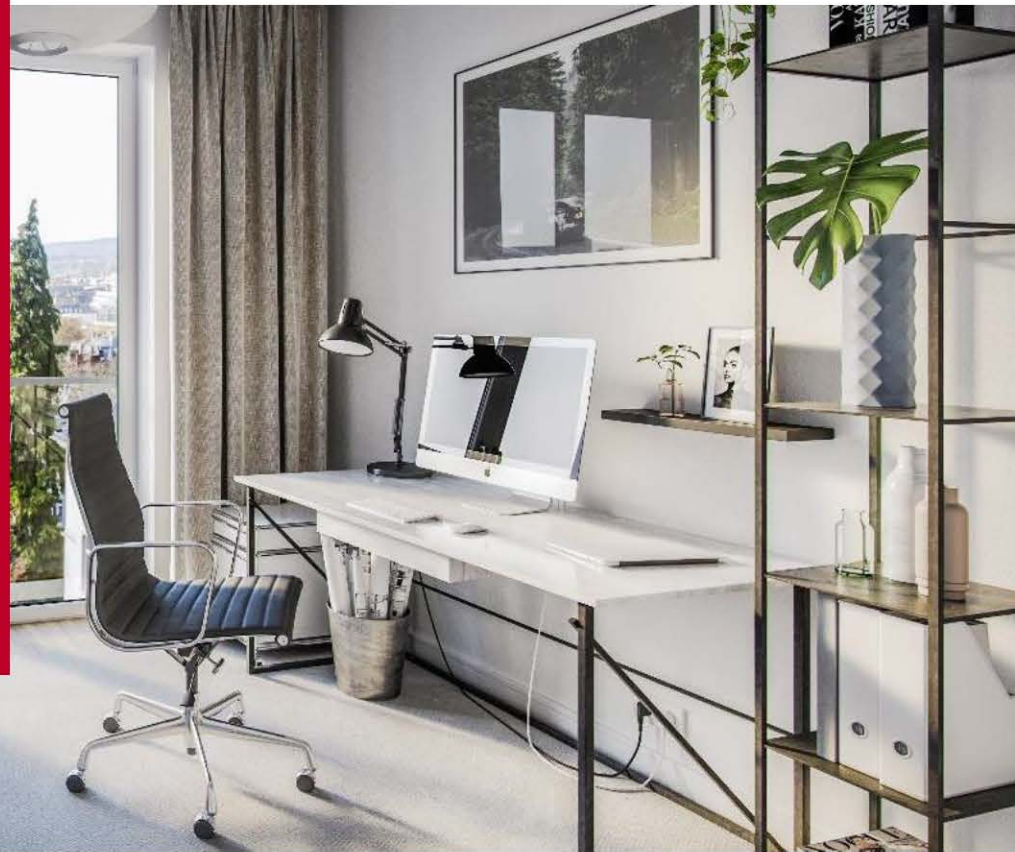
Offenes Sondervermögen
mit Investitionsschwerpunkt
Wohnimmobilien



[REDACTED]

Agenda

1. Executive Summary
2. Marktumfeld Wohnimmobilien
3. Fondsstrategie
4. Fondsorganisation
5. ESG
6. Kurzporträt 
7. Fazit und Zeitplan



Executive Summary



Executive Summary

Zielmärkte	Deutsche Metropolregionen und umliegende Regionen mit Städten >50T Einwohner
Klassifizierung SFDR	Artikel 8
Investitionsfokus	Wohnimmobilien Deutschland
Rendite- / Risikoprofil	Aktive Bestandsentwicklung
Rechtsform	Offener Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen
Eigenkapital / FK Quote	rd. 200 Mio. € / max. 20%
Investitionsvolumen	rd. 250 Mio. €
Prognostizierte Gesamrendite (IRR)*	7,5 % (nach Kosten & Gebühren, vor Steuern)
Prognostizierte Ausschüttungsrendite*	Ø 4,0 % (nach Kosten & Gebühren, vor Steuern)
Mindestanlage	5 Mio. €
Mitgliedschaft im Anlageausschuss	Ab 10 Mio. €
Ankaufs- / Verkaufs- / Verkaufs(Tellimmobilie)- / Baumangementgebühr (inkl. USt.)	1,40 % / 0,80 % / 2,12% / 4,91 %
Performanceabhängige Vergütung	20 % über einer Ø Ausschüttungsrendite von 4,0 %
Einmalige Strukturierungsgebühr	0,1 % der bis zum 31.12.2023 erfolgten Kapitalzusagen (max. 200.000 €)
Laufzeit / Investitionszeitraum	10 bis 12 Jahre / bis zu 24 Monate angestrebt
Ausschüttungsintervalle	Mindestens jährlich

* Stand: 31.10.2022; basierend auf folgenden Annahmen: 0% LTV; Einkaufs-/Verkaufsmultiplikator: 22x/24x

Zusammenfassung

- Mit dem [REDACTED] legt die [REDACTED] GmbH in Zusammenarbeit mit der IntReal International Real Estate KVG den zweiten offenen Mehranleger-Spezialfonds auf
- Investitionen in ertragsstarke Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und umliegenden Regionen mit Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern versprechen eine stabile jährliche Ausschüttung
- Zielobjekte weisen einen stabilen bzw. leicht zu stabilisierenden Basis-Cashflow auf und werden im Rahmen eines aktiven Investmentansatzes entwickelt. Die Wertschöpfung fußt auf folgenden Strategien:
 - Aktive Bestandsentwicklung (unter anderem Wohnungssanierungen und -modernisierungen sowie Flächengewinnung; daneben energetische Sanierungen)
 - Optimierung der Nebenkostenstruktur durch aktives Nebenkostenmanagement
 - Cashflow-Steigerung durch Anpassung der Mieten an das Marktniveau im Zuge natürlicher Mieterfluktuation und durch Abbau des Leerstandes
- Die wirtschaftliche Auflage des Fonds ist für das erste Quartal 2023 geplant (Anleger-Closing); eine attraktive Ankaufspipeline steht bereits fest

Vorteile des [REDACTED]



Führende Wohnimmobilienkompetenz des [REDACTED]

- Langjährige Erfahrung in der Assetklasse Wohnen mit nachgewiesenem Track-Record
- Hohe Bewirtschaftungskompetenz im Bereich Investment- und Asset Management
- Betreuung eines Immobilienportfolios von aktuell 4 Mrd. € im Fondsmanagement
- Management von Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Investoren seit 2015
- 7 Niederlassungen in Deutschland ermöglichen eine regionale Betreuung der Fondsobjekte vor Ort



Investitionsstrategie & ESG

- Wohnimmobilien mit bezahlbaren Mieten an etablierten Standorten sichern stabile Ertragsbasis
- Assetklasse Wohnen als „Sichere Bank“ auch in Krisenzeiten (Globale Finanzkrise, Covid-Pandemie)
- Wertschöpfung durch Bestandsentwicklung und Modernisierung
- Fonds mit einem ESG-Fahrplan zur Optimierung der Liegenschaften während der Fondslaufzeit
- Ausgestaltung nach Art. 8 SFDR angestrebt



Attraktives Rendite-/ Risikoprofil

- Prognostizierte jährliche Ausschüttung von \varnothing 4,0%*
- Prognostizierte Gesamrendite (IRR) von 7,5%*
- Stabile Cashflows aufgrund granularer Vermietungssituation
- Wertschöpfung durch regelmäßige (ESG-)Investitionen in die Objekte
- Optimierung der Nebenkosten ermöglicht eine Steigerung der Kaltmieten ohne wesentliche Erhöhung der Gesamtmietenbelastung
- Ausnutzung umfangreicher Förderungsmöglichkeiten zur Dekarbonisierung des Bestandes



Fondsstruktur

- Geplante Ausgestaltung als offener Immobilien Spezial-AIF nach KAGB
- IntReal aus Hamburg fungiert als Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft
- Mitsprachemöglichkeit der Investoren im Rahmen des Anlageausschusses

– Dekarbonisierungspfad des Portfolios

Klassifizierung nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung



Ziel:

Der Fonds ist bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen **positiven Beitrag zum Klimaschutz** zu leisten. Insbesondere der Alt-Gebäudebestand deutscher Wohnimmobilien weist einen besonders hohen Primärenergiebedarf und eine geringe Energieeffizienz auf. Daher werden **Investitionen** insbesondere in **energieineffiziente Gebäude** getätigt, um diese energetisch zu verbessern. Ziel ist es, für mindestens 75 % der Immobilien des Fonds, den Primärenergiebedarf um durchschnittlich 20 % zu reduzieren.



Fokus:

Im Ankaufprozess werden insbesondere Immobilien berücksichtigt, die die Voraussetzungen zur **Verbesserung des Primärenergiebedarfs** erfüllen und über einen Energieausweis schlechter als B verfügen.



Maßnahmen:

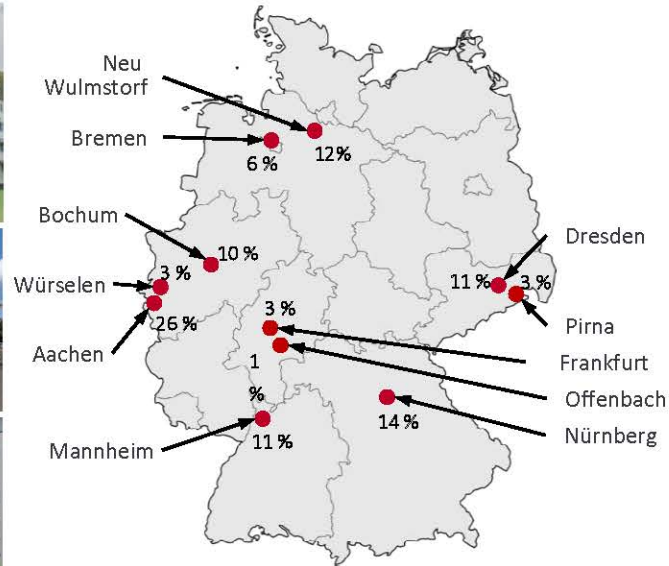
Ermittlung des Primärenergiebedarfs des Bestandes und Planung / Durchführung der Sanierungsmaßnahmen, wie:

- Austausch der Fenster und Türen
- Modernisierung veralteter Heizungsanlagen
- Anbringung eines WDVS (Wärmeverbundsystem)
- Begrünung der Dächer oder Dämmung der Dachböden
- Dämmung des Kellers
- Umstellung auf energiearme Beleuchtung in den Gemeinschaftsflächen
- Umstellung auf CO₂-neutralen Strom in den Allgemeinflächen über Rahmenvertrag der

BERÜCKSICHTIGUNG VON
ÖKOLOGISCHEN MERKMALEN



Fondshistorie



Reihe

- Der Vorgängerfonds [REDACTED] konnte innerhalb von **18 Monaten ausplatziert** werden
- Die wirtschaftliche Auflage erfolgte in 12/2019
- Eigenkapitalvolumen von mehr als **200 Mio. €**
- Bislang wurden **27 Objekte** in sieben Bundesländern in elf Städten angekauft
- Die prozentuale Verteilung der Objekte zeigt eine gute **Diversifikation** des Portfolios
- Die geplanten Baumaßnahmen werden bzgl. Zeitplan und Budget **planmäßig** umgesetzt



Marktumfeld Wohnimmobilien

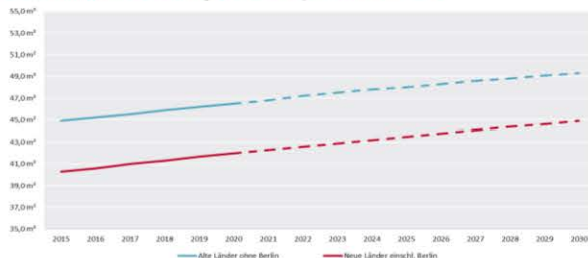


Renditeaussichten für Bestandsimmobilien steigen durch die geringe Neubautätigkeit

Steigender Flächenbedarf

- Seit 1995 hat der **Flächenbedarf** pro **Einwohner** in Deutschland von 37 m² auf rund 47 m² zugenommen
- Zusätzlich steigt die **Anzahl** der **Haushalte** durch die steigende Anzahl an **Singlehaushalten**, wodurch der Druck auf den Wohnungsmarkt zusätzlich verstärkt wird
- Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht in seiner Prognose von weiter **steigenden Wohnflächenbedarfen** bis 2030 aus
- Laut Prognosen des Statistischen Bundesamtes wird die Anzahl der **Privathaushalte** in Deutschland im Jahr 2035 bei rund 42,49 Mio. liegen; dies sind rund 800.000 mehr Haushalte als im Jahr 2020

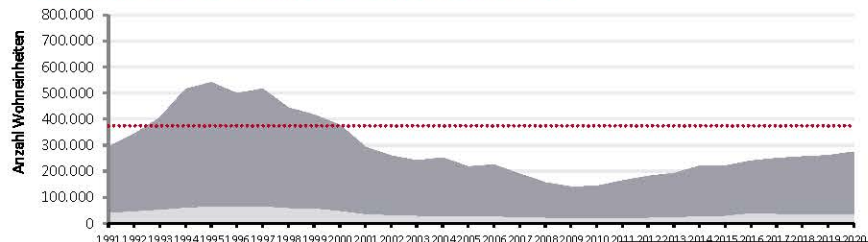
Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner in Deutschland



Entwicklung der Neubautätigkeit

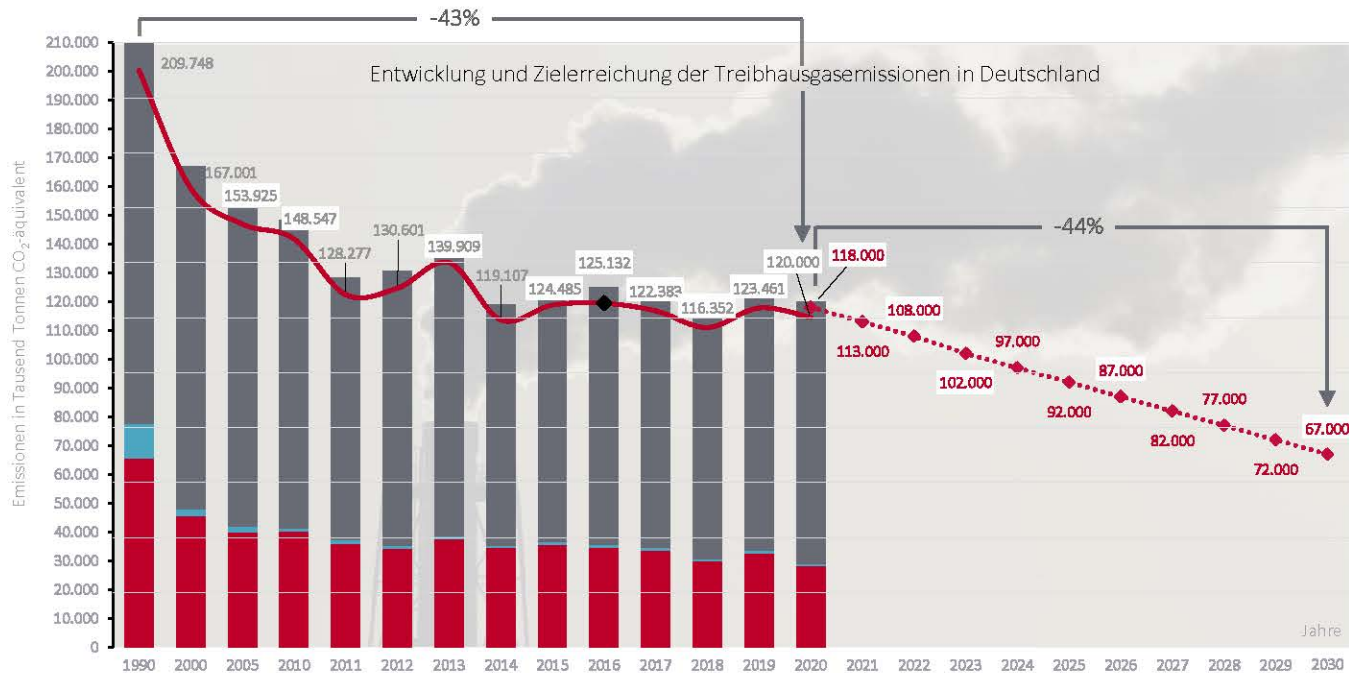
- Seit der Jahrtausendwende wird der **jährliche Bedarf** an Wohnraum nicht ausreichend durch den Wohnungsneubau gedeckt
- Die neue Bundesregierung hat mit der **Wohnraumoffensive** für die Legislaturperiode den Neubaubedarf von rd. 375.000 auf rd. 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr festgelegt. Diese Ziele wurden bis dato jedes Jahr **deutlich verfehlt**
- In 2021 betrug die Gesamtzahl aller neuen Wohnungen inkl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zur Wohnungserstellung lediglich etwa **293.400 Wohnungen**, was wiederum einen Abfall von rund 4 % zum Vorjahr darstellt
- Die grundsätzlich langsame **Zunahme der Bautätigkeit** bei stärker steigender Nachfrage führt zu einem weiter zunehmenden Angebotsmangel auf dem Wohnimmobilienmarkt mit dem deutliche Kauf- und Mietpreissteigerungen einhergehen

Vergleich benötigter und tatsächlicher Wohnungsneubau in Deutschland



Der Gebäudesektor hat noch 110 Monate um unsere CO₂-Emissionen zu halbieren

Bedingt durch das Klimaabkommen von Paris und die Klimaziele der Bundesregierung

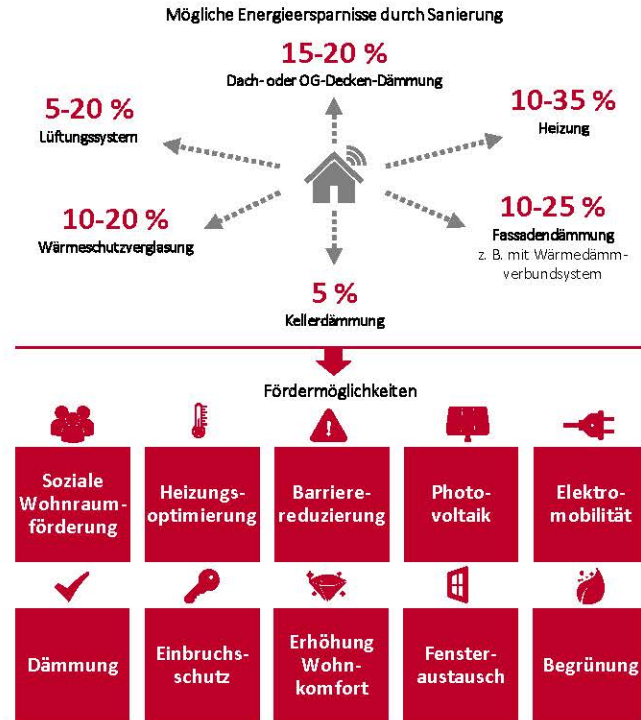


Fazit

- Besonders **Haushalte** müssen in den nächsten Jahren zur Einsparung von Treibhausgasen beitragen um Ziele zu erreichen
- Als Unterstützung stellt die Bundesregierung bereits zahlreiche **Förderprogramme** und **Sofortmaßnahmen** zur Verfügung

- **Jahresemissionsmenge kumuliert**
- ♦- **entsprechend der Novelle des Bundes-KSG vom 12.05.2021**
- **Haushalte**
- **Militär**
- **Gewerbe, Handel, Dienstleistung**

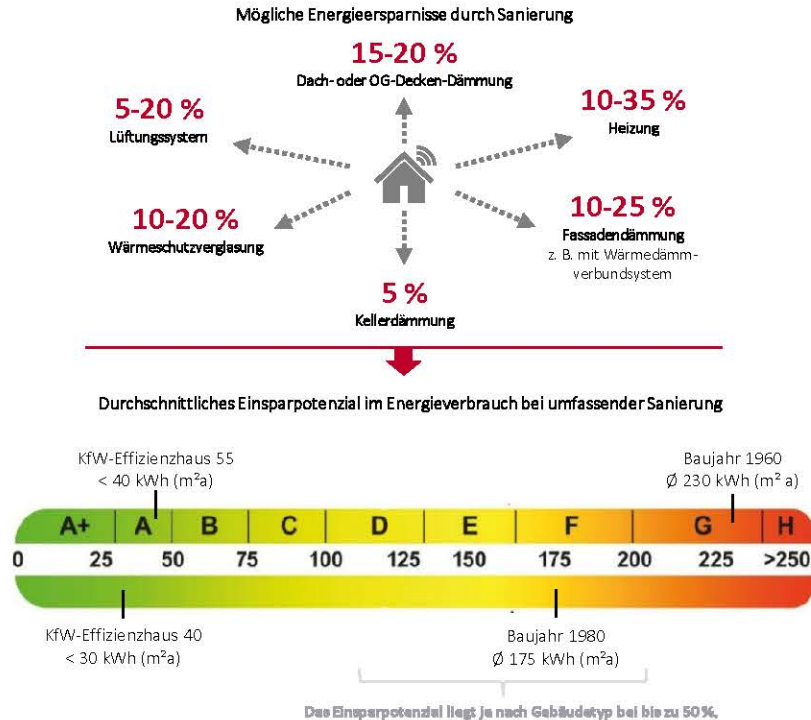
Zahlreiche Fördermöglichkeiten für den aktiven Entwicklungsansatz der [REDACTED] durch den steigenden Druck zur Einhaltung der Klimaziele



Fördermöglichkeiten als Renditehebel

- Im Gebäudesektor müssen die **Treibhausgasemissionen** in den nächsten acht Jahren um 40-60 % erheblich reduziert werden
- Im Jahr 2021 stieg der Ausstoß um rund 4 % durch die Belebung der Wirtschaft nach Corona
- Betroffen sind rund 22 Mio. Gebäude in Deutschland, von denen 12,5 Mio. Gebäude noch vor der ersten Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz erbaut wurden
- Die Regierung erkennt die **Bestandsimmobilien** als maßgeblichen Verursacher für Treibhausgase an und fördert deren energetische Sanierung
- Die Bundesregierung stellt 2022 rund 4,5 Mrd. € für die **energetische Ertüchtigung** von Gebäuden zur Verfügung. Der klimagerechte soziale Wohnungsbau wird zusätzlich gefördert
- Seit Januar 2020 gewährt die KfW die **Bezuschussung** von einzelnen Sanierungsmaßnahmen, teilweise in Höhe von 20 % der Kosten
- Zusätzlich zu den KfW-Programmen gibt es weitere **Förderprogramme** von dem BAFA, die deutlich umfangreicher sind und verlorene Zuschüsse von bis zu 45 % ausschütten

Die Gebäudeenergieeffizienz wird das entscheidende Merkmal für die Wertsteigerung eines Mehrfamilienhauses sein



Sanierungsmaßnahmen haben keinen negativen Impact auf die Rendite

- Die **energetische Entwicklung** der Gebäudesubstanz ist das gesellschaftliche Vorhaben der nächsten 8 Jahre
- Je nach Gebäudetyp kann die **Energieeffizienz** profitabel **um 30-50 %** gesteigert werden
- Die **Gebäudeenergieeffizienz** (s. Grafik unten links) wird das entscheidende Merkmal für den Wert beim Wiederverkauf eines Mehrfamilienhauses sein
- Durch fachkundige Bauingenieure und Energieingenieure ist eine **profitable Umsetzung** gewährleistet
- Durch die Fördertöpfe (15-45 % verlorene Zuschüsse) von Bund und Ländern wird die **Profitabilität** zusätzlich erhöht

Deutsche Wohnimmobilien bleiben als Anlageklasse weiterhin attraktiv

Chancen und Risiken



Faktor Knappheit

- Wohnraum bleibt weiter knapp und bietet begrenztes Korrekturpotential
- Die Nachfrage nach Wohnraum steigt, auch durch kurzfristig steigende Migrationsbewegungen



Faktor Kosten

- Steigende Baukosten werden die Anzahl fertiggestellter Wohnungen kurzfristig verringern

- Unsicherheit bei Kapitalanlegern sucht **krisenfeste Anlagen**: Immobilien gelten weiterhin als sicherer Hafen, insbesondere in der Krise
- Die Notwendigkeit, Bestandsimmobilien energetisch zu sanieren, ist hinsichtlich der **Klimaziele 2030** so groß wie nie
- Auch in Zeiten schwächerer Marktphasen besteht Renditepotenzial durch den **bestehenden Rückstand** zur Marktmiete
- Der Zinsanstieg belastet die Immobilienbranche und es wird ein Teil der Kaufinteressenten aus dem Markt gedrängt. Deshalb wird am Markt mit einer **Stabilisierung der Renditen** gerechnet

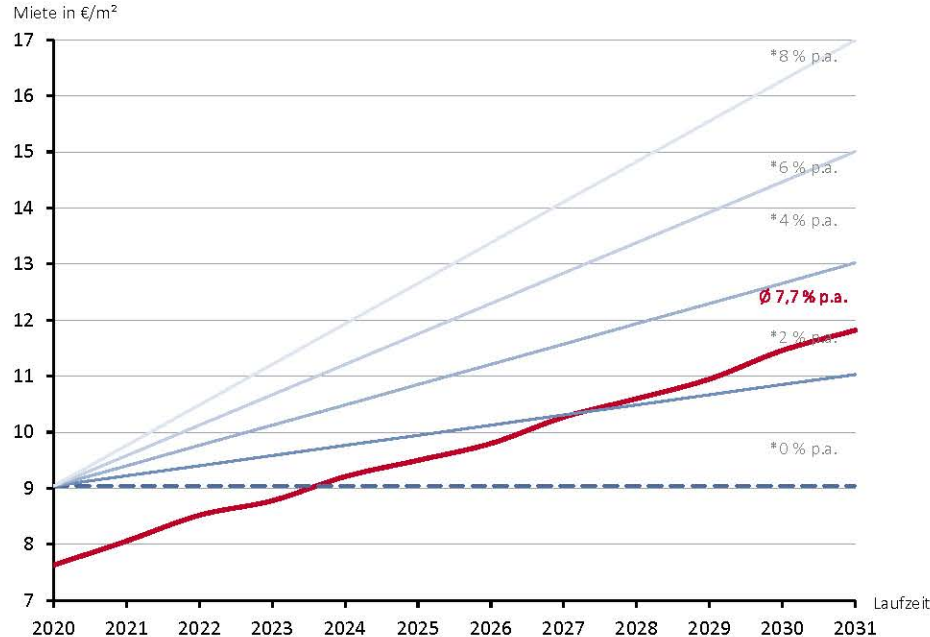


Fonds- strategie



Ankaufsobjekte mit Miet- und Wertsteigerungspotential

Objektmiete im Umfeld steigender Marktmieten



Faktoren der Wertsteigerung von Wohnimmobilien

- Die Objekte, die im Rahmen der Strategie angekauft werden, liegen mit ihrer Miete **20-35 % unter der marktüblichen Vergleichsmiete**
- Die Miete wird im Laufe der Entwicklung erhöht durch:
 - **Modernisierungsumlagen** gem. § 559 BGB
 - **Neuvermietungen**
 - Der **Anhebung auf den ortsüblichen Mietspiegel** gem. § 558 BGB und
 - Gemeinschaftlicher **schriftlicher Vereinbarung** gem. § 557 BGB
- realisiert bei den verwalteten Objekten in 10 Jahren **Ø 7-10 % Mietsteigerung pro Jahr**

Anmerkung zum Mieterhöhungspotential:

Trotz des o. g. Anstiegs wird die unveränderte Marktmiete nach 3-6 Jahren erreicht. Bei steigenden Marktmieten dauert die Mietentwicklung bis zum Ende des Businessplans.

Energetische Sanierungen und aktives Nebenkostenmanagement

Vor Modernisierung vor NK-Optimierung	Nach Modernisierung Vor NK-Optimierung	Nach Modernisierung Nach NK-Optimierung
	MOD-MEH 1,20 €	
Nebenkosten 3 €	Nebenkosten 3 €	Optimierte Nebenkosten 2,20 €
Grundmiete 6 €	Grundmiete 6 €	Grundmiete 6 €
9 € Gesamtmiete nach Nutzen-Lasten-Übergang	10,20 € Gesamtmiete nach Modernisierung, ohne NK-Optimierung	9,40 € Gesamtmiete nach Modernisierung mit NK-Optimierung

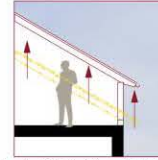
Effekte des aktiven Nebenkostenmanagements:

- Die Gesamtmiete bleibt auch nach der Modernisierungsmieterhöhung **bezahlbar**
- Gesteigerte Attraktivität** der Wohnungen, die aufgrund geringer Nebenkosten besser vermietbar sind
- Mehr **Spielraum** für Kaltmietenerhöhungen unter Berücksichtigung der [REDACTED]
- Durch die Schaffung bezahlbaren Wohnraums mit ausgeglichenem Mietermix werden Tendenzen **sozial-räumlicher Segregation** vermieden
- Zufriedene Mieter** und eine geringere Fluktuation
- Nachhaltige Quartiersentwicklung
- Der **Energieverbrauch** sinkt, wodurch die Umweltbelastungen reduziert werden
- Die **Energieeffizienzklasse** der Gebäude verbessert sich, wodurch ein höherer Verkaufsfaktor erzielt werden kann

Beispiel energetischer Sanierung

Vergleichbare Zielobjekte

- Fokus: Objekte mit **Energieineffizienzen** (Miete unterhalb Marktniveau 20-35%)
- Umsetzung **CAPEX** mit **Zuschüssen** von **BAFA** und **KfW**
- Vollständige **energetische Sanierung** der Gebäude (WDVS, Fenster, Heizung)
- Anbau von **Balkonen** als Loggien- und Flächenerweiterung
- Dachgeschossausbau zu **Maisonette-Wohnungen** mit neuer **Grundrisskonzeption** (Vermietbare Flächenerweiterung)
- **Freianlagenplanung** und **-ausführung**, **Stellplatz-** und **Mobilitätskonzept**
- Zusätzlich **Modernisierung** und **Renovierung** der Bestandswohnungen (SE)
- Sukzessive **Anhebung der Mieten**



Anheben der Dachfläche für zusätzlichen Wohnraum, Ausdämmen des Dachstuhls
Es entstehen neue, attraktive Dachgeschosswohnungen. Durch die Dämmung wurde der Energieverlust von 2,10W/m²K auf weniger als ein Viertel reduziert.



Erneuerung der Heiztechnik
Allein durch neue Brennwertechnik konnte der Energieverbrauch um 20% reduziert werden. Die Heizkosten werden gerecht ermittelt.



Balkonsanierung & z. T. Vorstellbalkone
Alte Balkone wurden umfassend saniert, große Wohnungen erhielten einen Vorstellbalkon adäquat ihrer Größe.



vor Sanierungsmaßnahmen



Gestaltungskonzept
Ein ganzheitliches Konzept verleiht dem Wohnquartier ein ansprechendes Gesicht.



Vollständige Fenstererneuerung
Die neuen Fenster verringern den Wärmedurchlasskoeffizienten von 2,70W/m²K auf 1,10W/m²K.

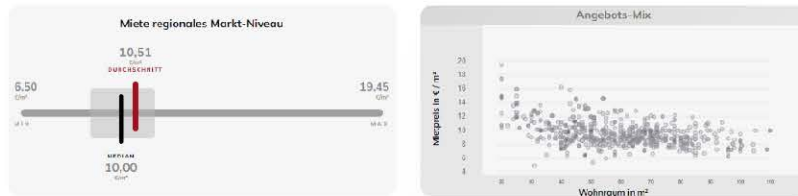


Vollwärmeschutz
Ein Wärmedämmverbundsystem verbessert den u-Wert von 1,52W/m²K auf 0,45W/m²K.

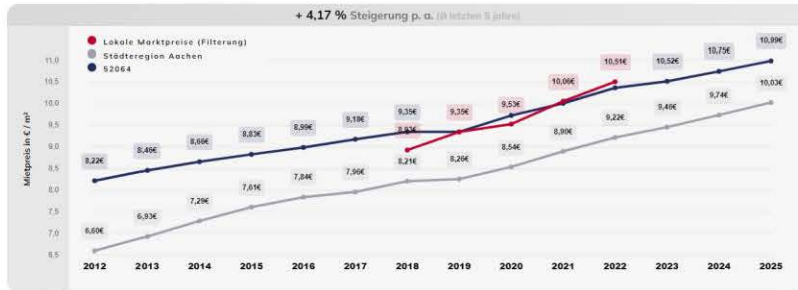
Der [REDACTED] erlaubt eine umfangreiche Analyse der Standorte und eine detaillierte Analyse des Objektes

Auszug [REDACTED]

1.1.1. Aktuelle Mietpreise



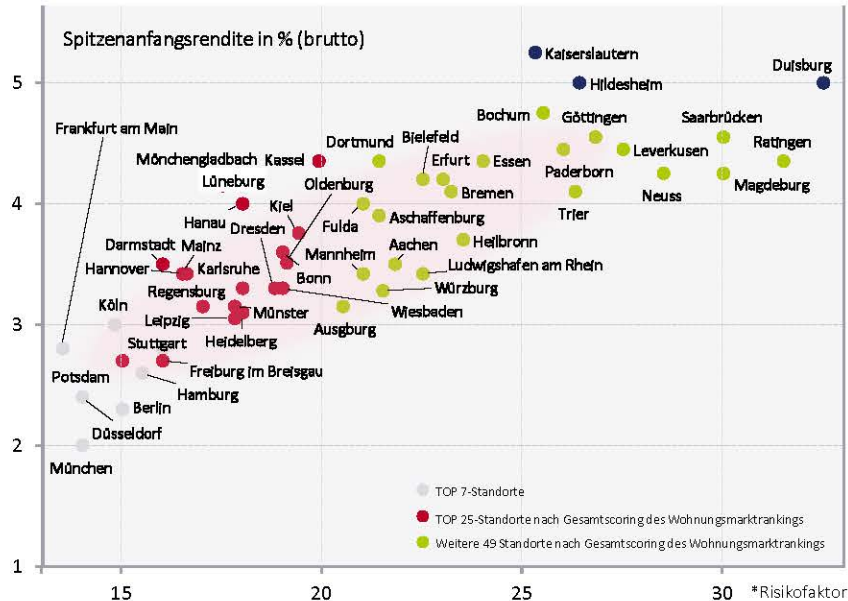
1.1.2. Preisentwicklung



Schnelle Identifikation von Wertschöpfungspotenzialen

- Das digitale Marktresearch erlaubt die integrierte Analyse von Miet- und Kaufpreisen anhand der drei **größten deutschen Datenquellen** IDN Immodaten, Quis und 21st
- So werden alle Vermietungen mit ihrem Mietzins der letzten Jahre auf Grundlage mehrerer hundert Einzelquellen gespeichert, ausgewertet und analysiert
- Der [REDACTED] sichert einen **um 10-20 % höheren Mietzins** gegenüber dem Marktniveau
- In der Marktresearch Datenbank ist jeder einzelne ehemalige Vermietungsfall mit Exposé abrufbar
- Vor der Standortanalyse auf Mikroebene werden Städte anhand 12 gewichteter sozioökonomischer Faktoren in einer Matrix hinsichtlich ihrer Standortattraktivität jährlich neu bewertet

Zielfmärkte: Auswahl nach Risiko-Renditeverhältnis



Investitionsfokus mit attraktivem Risiko-Renditeverhältnis

- In den TOP 25-Standorten sind bei moderatem zusätzlichem Risiko **attraktive Mehrrenditen** erzielbar
- Beim Blick auf die 49 weiteren Standorte bestehen **deutliche Chancen**, aber ein detaillierter Blick wird wichtiger
- **[Redacted]** sich mit ihrem Investitionsfokus in den **TOP 25-Standorten** und in 49 weiteren ausgewählten Standorten.
- Diese zeichnen sich durch **attraktive Renditepotenziale** aus:
 - Mit einem Leerstand von durchschnittlich 7-10 % können Wohnungen saniert und über Marktniveau neuvermietet werden
 - Zielobjekte weisen in der Regel einen Instandhaltungsrückstau auf und können mit einem entsprechenden Abschlag erworben werden
 - Durch die Aufholung des Instandhaltungsrückstaus und die Entwicklung der Immobilie in einen zeitgemäßen Zustand erfolgt eine Wertsteigerung der Objekte

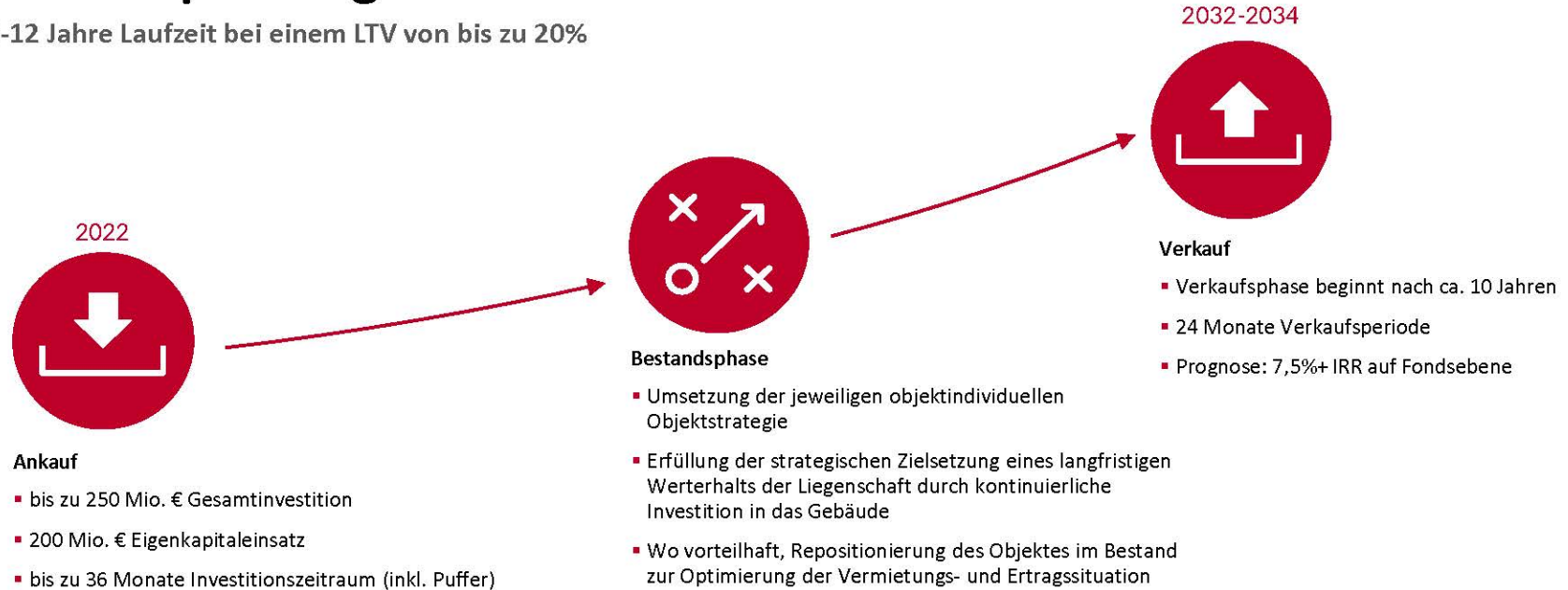
*Risikofaktor basiert auf Catella Research Wohnungsmarktranking Deutschland 2021. Zur Klassifizierung des Rankings sind die Risikofaktoren in folgende Indikatoren unterteilt: Sozioökonomische Daten, Strukturrisiko, Liquidität und Standortpotenzial. Die Faktoren werden mit ihrem jeweiligen Wert des prozentualen Ranges in Quantile eingeordnet und auf eine numerische Skala zwischen 0 und 100 projiziert. Zur Ermittlung des Risikofaktors werden die Scoringwerte mittels einer Umkehrfunktion transformiert.

Fonds- organisation



Businessplanung

10-12 Jahre Laufzeit bei einem LTV von bis zu 20%



Businessplan Kennzahlen
(nach Kosten & Gebühren, vor Steuern)

Ø 4,0%

Ausschüttungsrendite
p.a.

7,5%+

**IRR-
Prognose**

Ø 10 J.

**Haltdauer der
Immobilien**

Ankaufsprozess

Maßgebliche Einbindung der Investoren in die Ankaufsentscheidung



Erfahrenes Partnernetzwerk

Marktführende Dienstleister für eine optimale Betreuung

Wohninvest IV

Bewerter

Unabhängige
Bewertung des
Immobilienvermögens
nach Anwendung
marktüblicher
Methoden

Service-KVG

Regulatorisches
Reporting
Portfolio-
Management
Risikomanagement

Abschlussprüfer

Prüfung des Jahres-
abschlusses des Fonds
Identifizierung von
Risiken in den
operativen Abläufen
Wird durch Service-
KVG bestimmt

Verwahrstelle

Unabhängiges Handeln
Prüfung zustimmungs-
pflichtiger Geschäfte
Kontrollfunktion
Überwachung der
Einhaltung der
regulatorischen
Vorgaben

Investmentmanager

Zentraler Ansprechpartner
der Anleger in allen
Belangen
Alles aus einer Hand:
Erbringung sämtlicher
Leistungen an der Immobilie
im Laufes des
Investitionszyklus
Bündelung und
Aufarbeitung sämtlicher
anfallender Informationen
und Prozesse

ENA



INTREAL



caceis
INVESTOR SERVICES

d.i.i. Invest

Professionelles und maßgeschneidertes Reporting

Transparente und ausführliche Informationen für die Investoren durch Service-KVG

Reporting Beispiel der

- Das **regelmäßige Reporting** ermöglicht Durchschau bis auf Objektebene und liefert wesentliche Kennzahlen zum Fonds
 - Reduzierter Meldeaufwand
 - Schonung des zu hinterlegenden Eigenkapitals
- VAG-Reporting und Solvency II nach **BVI Standard**
- Reporting umfasst eine Vielzahl **regulatorischer Auswertungen**:
 - Großkredit- und Millionenkreditverordnung (GroMiKV), Solvabilität, EK-Abzug, Basel-II-Stresstest, Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)
 - Capital Requirement Directive (CRD IV) und Capital Requirement Regulation (CRR), Credit Value Adjustments
- Monats-, Quartals- und Jahresberichte der Service-KVG
- Zusätzlicher Quartalsbericht des
- **Investorenspezifische Reportings** nach Rücksprache möglich



Professionelles Risikomanagement

Doppeltes Risikomanagement auf Ebene der Service-KVG und ██████████ zum Vorteil der Investoren

Erläuterung Risikomanagement

Das Risikomanagement unterteilt sich in die investmentrechtlich definierte Steuerung der Service-KVG und das immobilienwirtschaftlich geprägte strategische und taktische Fondsmanagement

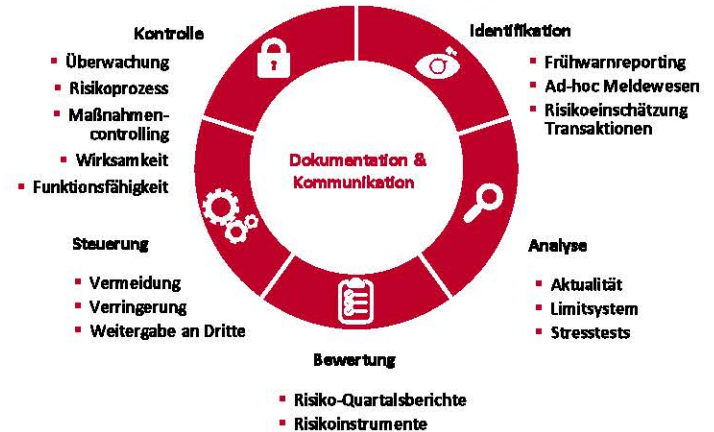
Service-KVG

- Die Leistungen des Risikomanagements umfassen von der Risikoidentifikation über die Bewertung, Analyse und Steuerung bis hin zur Kontrolle der Risiken, alle Aufgabenfelder eines **ganzheitlichen, integrierten Risikomanagementprozesses** nach KAGB
- Die **täglichen** bzw. **monatlichen Anlagegrenzprüfungen** werden in SAP automatisiert generiert

Fondsmanagement

- Durch den Einsatz **marktführender Managementsoftware** sowie etablierte Freigabeprozesse sowohl intern als auch zwischen ██████████ Dienstleistern wird sichergestellt, dass **Risiken frühzeitig erkannt, offengelegt und vermieden** werden können
- Darüber hinaus erfolgt das enge **Management von Fristen** (bspw. Zinsen, Mietabläufen oder Gewährleistungen), **Ausfallrisiken** (bspw. Mieter, Dienstleister, Subunternehmer) und **Investitionsrisiken** (steuerlich, rechtlich und technisch) sowie **Markt- und Bewertungsrisiken**

Bestandteile Risikomanagementstrategie



ESG



Was uns wichtig ist: Umwelt- und Klimaschutz

- Die **energetische Optimierung** von **Bestandsimmobilien** steht von Anfang an ganz oben auf der Maßnahmenliste, die abhängig vom Zustand des jeweiligen Objekts festgelegt wird
- Dazu gehören viele **bauliche Maßnahmen** wie z. B. Dämmung von Dach/Fassade/Keller, Austausch von Hauseingangstüren/Fenstern oder neue Beleuchtung
- [REDACTED] wird nicht nur für die Gemeinschaftsbereiche eingesetzt, sondern gleichzeitig auch den Mietern angeboten
- Die Umstellung der **Heiztechnik** auf effiziente Systeme leistet ihren zusätzlichen Beitrag
- Die **Energieeffizienz** kann durchschnittlich um ca. 25-30% verbessert werden
- Bei **Neubauprojekten** werden diese Maßnahmen von **vornherein** eingeplant. Erste komplett **CO₂-neutrale** Projekte befinden sich in der Umsetzung



CO₂-Emissionen so weit wie möglich reduzieren!



Hohe Klimaschutzkompetenz



Vielzahl realisierter Projekte mit signifikant verbesserter Energieeffizienz und Energieeinsparungen sowie Reduktion von CO₂-Emissionen



ESG Komitee der [REDACTED]

- Das **ESG-Komitee** tagt in regelmäßigen Abständen zu ESG relevanten Themen
- In dringenden Fällen können **Sondersitzungen** abgehalten werden
- Die Leitung des ESG-Komitees soll perspektivisch der **ESG-Beauftragte** übernehmen
- **Mitglieder** setzen sich aus **unterschiedlichen Bereichen** zusammen:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

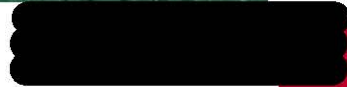


Portfolio- und Objektebene

- Alle Objekte werden nach Übernahme auf CO₂-neutralen [REDACTED] **Strom** für die **Allgemeinflächen** umgestellt. Zusätzlich sollen jährlich mindestens **500 Wohneinheiten** auf [REDACTED]
- Mindestens **30%** der für die Entwicklung von **Bestandsimmobilien** vorgesehenen **Investitionen** werden für **energetische Maßnahmen** eingesetzt, um Energie zu sparen und CO₂-Emissionen zu senken
- Für alle **Neubauprojekte** werden entsprechende projektbezogene Konzepte erarbeitet, um **E-Mobilität** zu fördern
- Alle **Neubauprojekte** werden mindestens entsprechend dem **KfW 55** Standard (EH 55) ausgeführt, ab dem Jahr 2022 entsprechend dem **KfW 40** Standard (EH 40)
- **Neubauprojekte** werden bevorzugt mit **Heizungssystemen** auf Basis **regenerativer Energien** wie z. B. Wärmepumpen, Geothermie, Solarthermie und Photovoltaik ausgerüstet
- Für die künftige Verwendung von **Baustoffen** werden bis zum Sommer 2022 sowohl **Positivlisten** (bevorzugte Baustoffe) als auch **Negativlisten** (nicht zu verwendende Baustoffe) erarbeitet
- Zählereinrichtungen für **Allgemeinstrom** werden bis Ende 2024 in allen Bestandsimmobilien auf **Smart-Metering** umgestellt

Unternehmensebene

- Mitarbeiter können **40%** der Arbeitszeit im **Home-Office** arbeiten. Die tatsächliche Home-Office Arbeitszeit soll von durchschnittlich 21% im Jahr 2021 kontinuierlich gesteigert werden
- Mitarbeiter werden dazu motiviert, zunehmend **CO₂-neutral zu r Arbeit** zu kommen. Dies wird mit entsprechenden Maßnahmen wie z. B. Bereitstellung von E-Autos als Dienstfahrzeug oder Jobtickets unterstützt
- Bis 2025 werden 33% aller **Firmenwagen** mit **Hybrid-, Elektro-** oder alternativer neuer Antriebstechnik betrieben
- **Papierausdrucke** werden bis zum Jahr 2024 jährlich pro Mitarbeiter um 5% reduziert
- [REDACTED] werden mit CO₂-neutralem [REDACTED] betrieben
- Mitarbeiter haben die Möglichkeit, [REDACTED] Konditionen zu beziehen



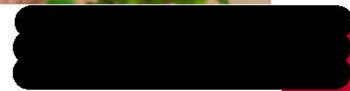


Portfolio- und Objektebene

- mit über den gesetzlichen Rahmen hinausgehendem Schutz wird für alle **Bestandsimmobilien** bei der Übernahme bindend
- Alle **Neubauprojekte** werden über **barrierefreie Zugänge** und teilweise **barrierefreie Wohneinheiten** verfügen
 - Soweit technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar, wird **Barrierefreiheit** in Bestandsimmobilien z. B. durch Anpassungen von Aufzügen, Veränderung von Türbreiten und Einbau von Rampen gefördert. Darüber hinaus werden **jährlich 5%** aller zur Sanierung anstehenden Bestandswohnungen **barrierearm** ausgerüstet
 - In den ersten zwei Jahren nach Ankauf einer **Bestandsimmobilie** werden die **Betriebskosten** um **5% bis 10% gesenkt**, um damit die Mieter zu entlasten
 - **Bestandsimmobilien** werden auf einen zeitgemäßen Stand gebracht und **Quartiere** sowie **Wohnungen** geschaffen, in denen Menschen **gut und sicher leben** können und sich **wohl fühlen**
 - Die auch in Zukunft **keine Entmietungen**

Unternehmensebene

- Zentrale **Arbeitsrechte** wie z. B. auch Verbot von Kinder- und Zwangsarbeit sowie das Nichtdiskriminierungsgebot werden eingehalten und **Altersdiversität** wird bei
- Hohe **Arbeitssicherheits- und Gesundheitsschutz-Standards** werden z. B. durch die Bereitstellung von modernen, ergonomischen Arbeitsplätzen und die Gewährung von erhöhten Urlaubstagen gestärkt
- **Mitarbeitern** werden **faire Bedingungen** am Arbeitsplatz, angemessene **Entlohnung**, gute Aus- und Weiterbildungschancen sowie individuelle **Entwicklungskonzepte** geboten
- Pro Jahr werden mindestens **20 Trainee-, Ausbildungs-, Werkstudenten- und Praktikantenplätze** zur Verfügung gestellt
- Mitarbeiter werden durch **betriebliche Altersvorsorge** und **Beteiligungsmöglichkeiten** an beim Vermögensaufbau unterstützt
- Die **kulturelle Vielfalt** in der wird durch die Anstellung von Mitarbeitern mit verschiedenen Nationalitäten gefördert





Portfolio- und Objektebene

- Die **Kommunikation** mit den Mietern wird durch **Mieter-versammlungen** und eine eigene Mieter-App verbessert und ausgebaut
- Das **Beschwerdemanagement** auf der [REDACTED] wird weiter ausgebaut
- Die **Investorenkommunikation** wird durch ein transparentes **ESG-Reporting** ab 2022 weiter verbessert
- Zur schnellen Bearbeitung von Störfällen und zielgerichteter Kommunikation wird ein **Störfallmeldungssystem** zur Geschäftsleitung aufgebaut



Unternehmensebene

- **Nachhaltigkeitsmanagement** wird auf **Vorstands- und Aufsichtsrats-ebene** fest verankert
- Die Einhaltung der **Compliance-Richtlinie** ist fester Bestandteil des **Arbeitsvertrags** aller Führungskräfte und Mitarbeiter
- Alle Geschäftspartner werden zur Einhaltung des **Verhaltenskodex für Geschäftspartner** verpflichtet
- Die „**Nulltoleranz-Strategie**“ wird durchgesetzt, indem bei Verstößen gegen die Compliance-Richtlinie konsequent eingeschritten wird und entsprechende Sanktionen durch das Management durchgeführt werden
- Der **Anteil weiblicher Führungskräfte** wird über alle Führungsebenen (Management, Leiter, Teamleiter) von **25% auf 35%** bis 2025 erhöht
- Die **Digitalisierung** wird konsequent vorangetrieben
- **ESG-Ziele** werden im Jahr 2022 in die **Zielvereinbarungen** der Mitarbeiter mit Bonusvereinbarungen aufgenommen und künftig weiter ausgebaut
- Das **Prozess- und Projektmanagement** sowie der **Zentraleinkauf** von Dienstleistungen, Produkten und Materialien wird ausgebaut



Kurzportrait



Warum

Ein hochqualifiziertes Team mit nachgewiesenem Track-Record

Kompetenz



Nachweisliche Fähigkeit,
Wertschöpfung zu realisieren



Umfangreiches Netzwerk zur
Realisierung von Off-Market-
Transaktionen



Track-Record über
Abschlüsse komplexer und
anspruchsvoller Transaktionen

Erfahrung und Kontrolle



Langjährige Erfahrung in der Zusammenarbeit
mit institutionellen Investoren und der
Auflegung adäquater Produkte



Strenges
Risikomanagement



Breites Spektrum
an interner Fachkompetenz

Landesweite Plattform



Nationale Abdeckung
mit Teams vor Ort



Flache Struktur und
vertikale Integration



Interdisziplinäre
Teams



Assets under Management

Experte für Wohninvestments



ca. 4 Mrd. €
AuM



13.000
Bestandsobjekte



>30.000
Gehandelte Einheiten
seit 2006



45%
Institutionell

54%
HNWI/
Semiprofessionell

Track-Record
Kundenverteilung

Stand Dezember 2021

1%
Privat



Integrierte Investmentmanagement-Plattform

Immobilienexpertise vor Ort



> 235

Mitarbeiter



7

Standorte

(per 30.06.2022 Gruppe)



Regionale Präsenz

- [Redacted] ihre assoziierten Immobilienverwaltungsteams verfügen zusammen über ein **Netzwerk von sieben Niederlassungen** in ganz Deutschland
- Mit Standorten in den **wichtigsten Wirtschaftszentren** und größten Immobilienmärkten bietet [Redacted] Investitionspartnern einen **direkten Zugang** zu den lokalen Märkten sowie (Off-Market-)Investmentgelegenheiten
- Mit der **Vertretung vor Ort** in den verschiedenen Märkten [Redacted] ihren Mietern und den Immobilien die beste **Aufmerksamkeit** zukommen lassen

Integrierte Management Plattform

- Im Gegensatz zu anderen Investment Managern betrachtet [Redacted] Bearbeitung **der gesamten strategischen Immobilienwertschöpfungskette** als fundamental
- [Redacted] daher im gesamten Lebenszyklus einer Immoblie Wertschöpfung generieren



Vollumfassende Leistungen entlang der Immobilie

Integrierte Plattform mit 235 hoch qualifizierten Mitarbeitern

Lebenszyklus des Objektes

Ankauf

Investment

- Deal-Sourcing & Strukturierung
- Due Diligence
- Off-Market-Deals und Bieterverfahren
- Vertragsverhandlungen
- Abschluss

Accounting + Financing

- SPV & Property Accounting
- Auswahl der Bank, Ausschreibung, Benchmarking
- Vertragsverhandlung & Abschluss
- Erfüllung der Auszahlungskondition
- Verwaltung & Reporting
- Steuerberater
- Risiko-Management

Portfolio/ Fonds-Management

- Strukturieren der Investmentvehikel
- Portfolio-management
- Investoren-Reporting
- Performance-Analyse
- Risiko & Compliance

Asset Management

- Objektstrategien
- Businesspläne
- Vertreten der Interessen des Eigentümers
- Erhöhung der Mieteinnahmen
- Optimierung der laufenden Kosten
- Refurbishments
- Kontrolle des Property Management

Property Management

- Kontrolle des Objektzustandes
- Inspektionen der technischen Installationen
- Reparaturen
- Objektabrechnung & Ausgleichen der Dienstleistunggebühren

Development

- Entwicklungs- und Refurbishment-Know-how
- Bestandsentwicklungen
- Ergänzungs- und Neubauten

Sales

- Vertragsverhandlung
- Abschluss

Wertsteigerung & -erhalt

Exit

Unsere strategischen Erfolgsfaktoren



Klar definierte Anlagestrategie

Fokus auf Wohnimmobilien im großen Mittelpreissegment mit erheblichem Nachfrageüberhang



Vollintegrierter Asset-Manager

Alle wichtigen Funktionen in einer Hand: Vom Investment-Management über Ankauf, Entwicklung und Management bis zum Verkauf von Immobilien



Value Creation Model

Zielgerichtete Ansteuerung sämtlicher Hebel zur Qualitätssteigerung, Wertschöpfung und kontinuierlichen Verbesserung



Herausragende Expertise

Langjährige Erfahrung in der Neubau- & Bestandsentwicklung sowie im Management von Wohnimmobilien in Deutschland



Umfassende Marktintelligenz

Im Unternehmen verankerte, tiefgreifende Branchen- und Marktkenntnisse auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene



Hohe gesellschaftliche Kompetenz

Aktive Quartiersentwicklung für Menschen – in respektvollem Umgang mit Mietern, Käufern und Kommunen



Performante Geschäftsprozesse

Optimierte Prozesse mit hohem Maß an Industrialisierung und Digitalisierung



Hohe Klimaschutzkompetenz

Vielzahl realisierter Projekte mit signifikant verbesserter Energieeffizienz und Energieeinsparungen sowie Reduktion von CO₂-Emissionen



Organisationsstruktur

Effiziente Ausrichtung entlang der Wertschöpfungskette

Senior Management

Fund Management	Asset Management	Investment/ Transaction	Development	Property Management	Accounting & Financing	Corporate
Felix Frankl Leiter Fondsmanagement	Dominik Schott Leiter Asset Management	Tim Andreas Lasys Leiter Investment Management	Arne Schreier Head of Projektentwicklung	Nikolai von Brandenstein Geschäftsführer Riverhome	Holger Stork CFO / Kfm. Leiter	Mario Breuer Leiter IT & Digitalisation
Dr. Ester Ries Leiterin Investor Relations / Produktentwicklung	Vanessa Jung Operatives Asset Management	Gerhard Fischbeck Senior Investment Manager	Gerardo Porcelli Teamleiter Standort Berlin	Martin Könneke Geschäftsführer Riverhome	Nils Korndörfer Leiter Rechnungswesen	Andre Zahten Leiter Marketing/Kommunikation
Mathias Stampfer Senior Fondsmanager	René Sondermann Asset Management Services	Thorsten Papke Senior Investment Manager	Jan Geiß Gewährleistungs- management		Frederik Bevendorf Teamleiter Bestandsfinanzierung	Christiane Wald Leiterin Personal
	Eric Erdmann Bau- und Projektmanagement	Julia Wagner Senior Investment Manager			Marius Weifenbach Teamleiter Neubaufinanzierung	Carolin Schmöser Leiterin Unternehmensentwicklung
Fondsmanagement - Investor Relations und Reporting	Asset Management der Immobilieninvestments - Koordination und Kontrolle der operativen Asset und Property Management Teams - Bestandsentwicklung	Akquisition bzw. Verkauf der betreuten Liegenschaften - Transaktionsabwicklung	Entwicklung von Wohnimmobilienprojekten - Mobilitätskonzepte etc. - Interdisziplinäres Team aus Ingenieuren, Architekten, Ökonomen, usw.	Vermietungsmanagement - Kaufmännisches Immobilienmanagement - Instandhaltungsmaßnahmen	Corporate - Finance - Immobilienfinanzierung - Accounting - Objektbuchhaltung Reporting - Risikomanagement - Compliance	Controlling - Marketing und Kommunikation - Corporate Development - Human Resources - Digital & IT



Marktzugang

Zugänge zur Identifikation interessanter Ankaufs-Opportunitäten

Deal Sourcing Netzwerk



Bestehende Kontakte
zu international tätigen
Maklerhäusern



Enger Kontakt direkt
zu spezialisierten
Projektentwicklern



Sukzessiver Ausbau von
Kontakten zu lokalen
Maklern

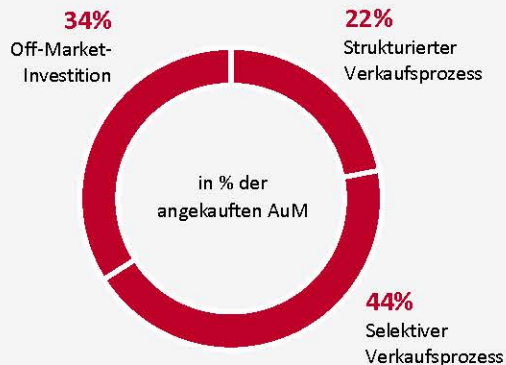


Nutzung des Netzwerkes
lokaler Property
Management Partner



Eigenes Netzwerk
zu Eigentümern

Herkunft der Investments



Angebotseingänge 2021 bis August 2022



Angebotseingänge
2.173 Angebote



Erstbewertung
762 Erstbewertungen
19,8 Mrd. €



**Freigabe im Anlage-
ausschuss / IC**
32 Freigaben
831 Mio. €



Erfolgreicher Abschluss
32 abgeschlossene
Transaktionen
831 Mio. €



Fazit & Zeitplan



Zusammenfassung Rahmendaten

Produktkonzept	Wohnimmobilienfonds mit Fokus auf die Akquisition von wertstabilen Objekten mit Entwicklungspotenzial in den deutsche Metropolregionen und umliegenden Regionen mit Städten >50T Einwohner
Fondsstruktur	Offener Immobilien-Spezialfonds (AIF nach KAGB) mit der IntReal als Service-KVG
Zielvolumen	Bis zu 250 Mio. € Bruttoinvestitionen
Portfolio	Analog dem erfolgreich investierten Vorgängerfonds [REDACTED]
Laufzeit	10 - 12 Jahre
Zielrenditen	<ul style="list-style-type: none">▪ Prognostizierte jährliche Ausschüttung* von \varnothing 4,0%▪ Prognostizierte Gesamtrendite (RR)* von 7,5%
Zentrale Anlagerichtlinie	<ul style="list-style-type: none">▪ Lagefokussierung: Metropolregionen Deutschlands▪ Finanzierung: max. 20% LTV▪ Risikoprofil: Core, Core +

Anlageausschuss	<ul style="list-style-type: none">▪ Ab 10 Mio. EUR stimmberechtigt im Anlageausschuss▪ Investitionen außerhalb der Anlagekriterien mit Zustimmung des Anlageausschusses möglich
Eckpunkte Vergütungsstruktur (zzgl. Ust)	<ul style="list-style-type: none">▪ Strukturierungsgebühr: 0,1 % der bis zum 31.12.2023 erfolgten Kapitalzusagen (max. 200 TEUR)▪ Jährliche Verwaltungsgebühr (AM-Fee): 0,44 % + 0,17 % Service-KVG▪ Ankaufsvergütung: 1,40 %▪ Verkaufsvergütung: 0,80 %▪ Verkaufsvergütung (Teil-Immobilie): 2,12 %▪ Baumanagement Fee: 4,91 %▪ Verwahrstelle: 0,01 %▪ Performance-Fee: 20% über einer \varnothing Ausschüttungsrendite von 4,0%
Mindestzeichnung	Zeichnungssumme durch Anleger mindestens 5,0 Mio. €
Investorenzielgruppe	Institutionelle Investoren



* Stand: 31.10.2022; basierend auf folgenden Annahmen: 0% LTV; Einkaufs-/Verkaufsmultiplikator: 22x/24x



Zeitplan

Wohninvest IV – Investments in Wohnimmobilien



Marktumfeld

Deutschland als "sicherer Hafen" für Investitionen und ausgeprägte Dynamik am Wohnimmobilienmarkt



Cashflow

Die starke Nachfrage nach Wohnungen in deutschen Städten ermöglicht ein langfristig stabiles Einkommen



Diversifikation

Streuung von Risiken durch Investition in verschiedenen Metropolregionen und Städten mit wirtschaftlicher Entwicklungsperspektive



Team

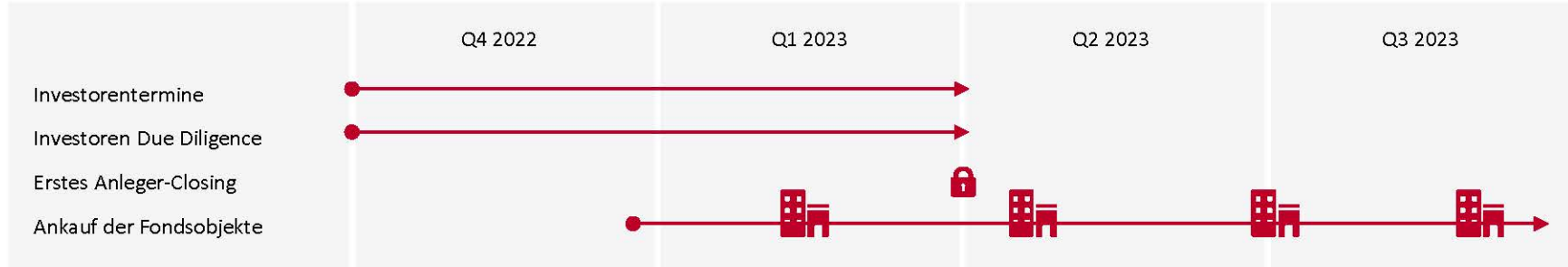
Erfahrenes Team vor Ort mit einer bewährten Plattform sichert besten Marktzugang



Performance

Investition in Bestandsimmobilien mit einem niedrigen Rendite-/Risiko-Profil

Zeitplan



INREV Informationsblatt

Diversifizierter Wohnimmobilien-Fonds

INREV

Allgemeine Informationen	Name des Fonds	[REDACTED]
	Name des Investmentmanagers	[REDACTED]
	Name des Ansprechpartners	[REDACTED]
	Telefonnummer des Ansprechpartners	[REDACTED]
	E-Mail des Ansprechpartners	[REDACTED]
Struktur des Anlagevehikels	Art des Anlagevehikels	Fonds
	Struktur des Anlagevehikels	Offen
	Sitz des Anlagevehikels	Deutschland
	vom Manager festgelegter Stil	Core, Core +
	Rechtsform	Offener Immobilien-Spezialfonds
	Jahr des ersten Closings	2022
	Laufzeit	10 - 12 Jahre
Zielstrategie	Geplantes Jahr der Auflösung	2032 - 2034
	Ziel-Netto-IRR / Gesamtrendite*	7,50%+
	Zielvolumen des Anlagevehikels	250 Mio. €
	Ziel-LTV	20%
	Aktueller LTV	0%
	Maximaler LTV	20%
	Zielregion(en)/-land	Führende Metropolregionen Deutschlands und ausgewählte Standorte >50TEinw.
	Zielsektoren	Wohnimmobilien
Zielanlagestrategie	Wertstabile Wohnimmobilien (mit Bestandsentwicklungen)	

* Stand: 31.10.2022; basierend auf folgenden Annahmen: 0% LTV; Einkaufs-/Verkaufsmultiplikator: 22x/24x



INREV Informationsblatt

Diversifizierter Wohnimmobilien-Fonds



Finanzberichterstattung	Berichtswährung	Euro
	Rechnungslegungsstandards	KARBV - Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung
	Mit INREV-Richtlinien konform	Ja
Investoren	Zielinvestorentyp	Institutionelle Investoren
	Zielanzahl der Investoren	15 - 20 Investoren
	Mindestanlagesumme pro Investoren	5 Mio. €
	Co-Investment des Investmentmanagers	Möglich
Vergütungsstruktur (zzgl. Ust.)	Ankaufsgebühr	1,40% (% des Ankaufspreises) zzgl. KVG Gebühr
	Fund & Asset Management Gebühr	0,44% für [redacted] zzgl. 0,17% für KVG IntReal (% des Bruttofondsvermögen p.a.)
	Verkaufsgebühr	0,80% (% auf Verkaufspreis) zzgl. KVG Gebühr
	Erfolgsabhängige Gebühr auf Fondsebene	20% über einer Ø Ausschüttungsrendite von 4,0%

