



– 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, FRA¹

Zielallokationen

5,5-6,0%

Zielausschüt-
tung CoC p.a.²

6,0-8,0%

Ziel-Gesamt-
rendite IRR p.a.²

45% (Ø)

Fremdkapital-
quote

10 Jahre

Ziel-Haltedauer³

> 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.



Langjähriger Track Record

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



Umfassendes Dienstleistungspaket

Ankauf, laufende Betreuung, Property Management, Project Management und Verkauf aus einer Hand.⁵



Hervorragender Marktzugang

Wir sehen mehr Transaktionen als MSCI RCA.⁴ Eine hohe Investitionsgeschwindigkeit ist damit umsetzbar.



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.

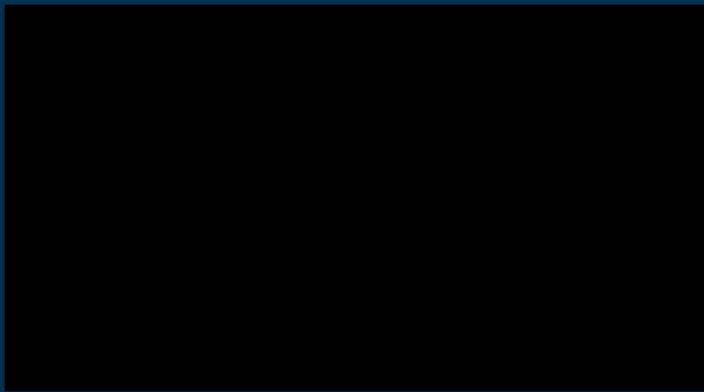


Bewährte Fondsstruktur mit IntReal

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

¹Fokusländer. Grundsätzlich offen für Investitionen in Ländern innerhalb der Europäischen Union. ²Indikative Prognose nach allen Kosten und Gebühren, vor möglicher Performancegebühr, vor Steuern auf Anlegerebene. ³Unverbindliche Indikation; Laufzeit eines offenen Spezial-AIF ist grundsätzlich unbegrenzt. Gerechnet ab Vollinvestition. ⁴Allein 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. €. ⁵Property Management und Project Management wird in einigen Ländern extern vergeben.

01



PLATTFORM

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

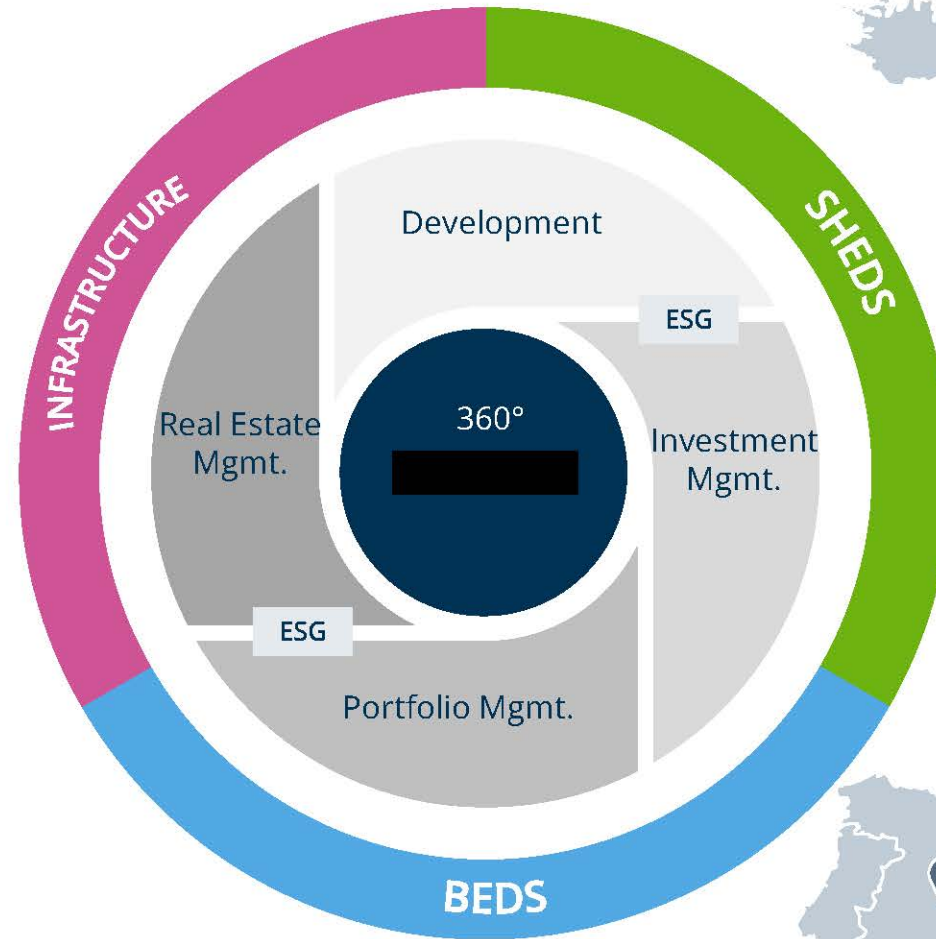
60 Jahre
Erfahrung

Unabhängigkeit
durch Inhaberführung

~15 Mrd. Euro
Assets under Management

20 Standorte
in 13 Ländern

~600
Teammitglieder



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 m²
verwaltete
Mietfläche



98,6%
Vermietungs-
quote

40-60
Mietvertrags-
abschlüsse p.a.

>0,1%
Verlust des
Ankermieters²



5,1% - 8,5% IRR¹

5,0% - 7,0% CoC¹

< 45% LTV

ESG – UNSER ANSATZ

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

Technische und energetische Maßnahmen

- **Bestandsaufnahme** der technischen Gebäudeausstattung
- Ableitung von ökonomisch sinnvollen technischen/energetischen Maßnahmen mit Hilfe der ESG Plattform

Diverses

- Sicherung der Lieferung von Verbrauchsdaten über Green Lease
- Blühwiesen
- Smart Metering
- Ladeinfrastruktur

ESG Datenmanagement

- Zur Sammlung, Bündelung und Analyse der Datenmengen für geforderte ESG-Reportings
- Handlungsmaßnahmen (Retrofits - manage to green) können abgeleitet werden

PV-Anlagen Dekarbonisierung

- Retrofit: Aufdach-PV-Anlagen in Prüfung für Bestandsobjekte
- Umsetzungsanalyse wird aktuell durchgeführt

SUSTAINONOMICS

SUSTAINABILITY

ECONOMICS

02

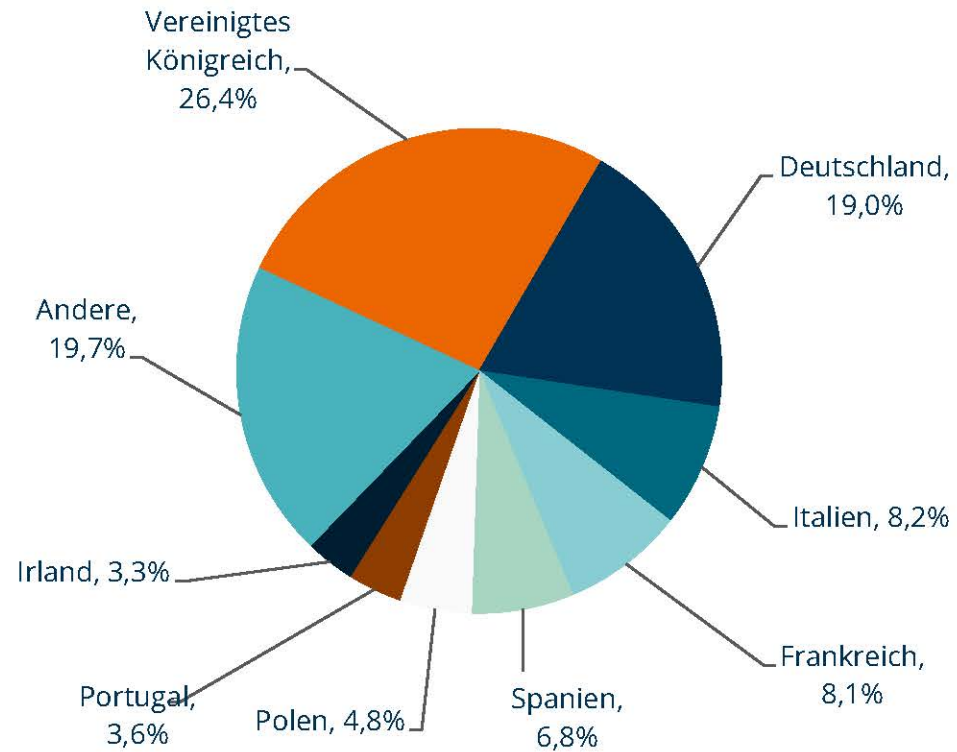
FOOD RETAIL



EUROPÄISCHER RETAIL-TRANSAKTIONSMARKT

SPÜRBARE ERHOLUNG DES TRANSAKTIONSMARKTES IN SCHLÜSSELREGIONEN

Retailinvestitionsvolumen nach Ländern (2024)



Veränderung ggü. Vorjahr

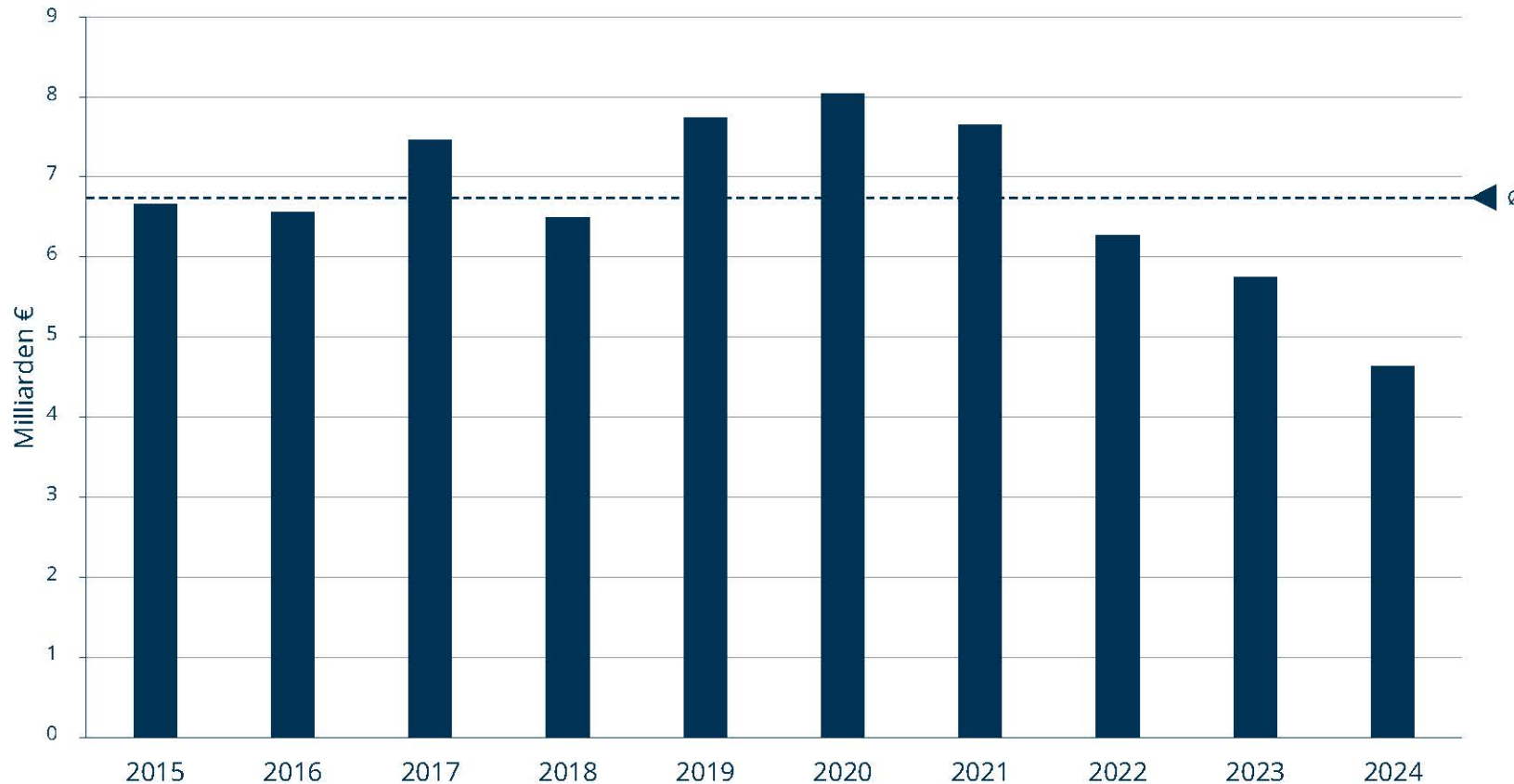
- Anstieg (+10%)
- Stabil (-10% / + 10%)
- Minderung (-10%)
- Keine Investition



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.

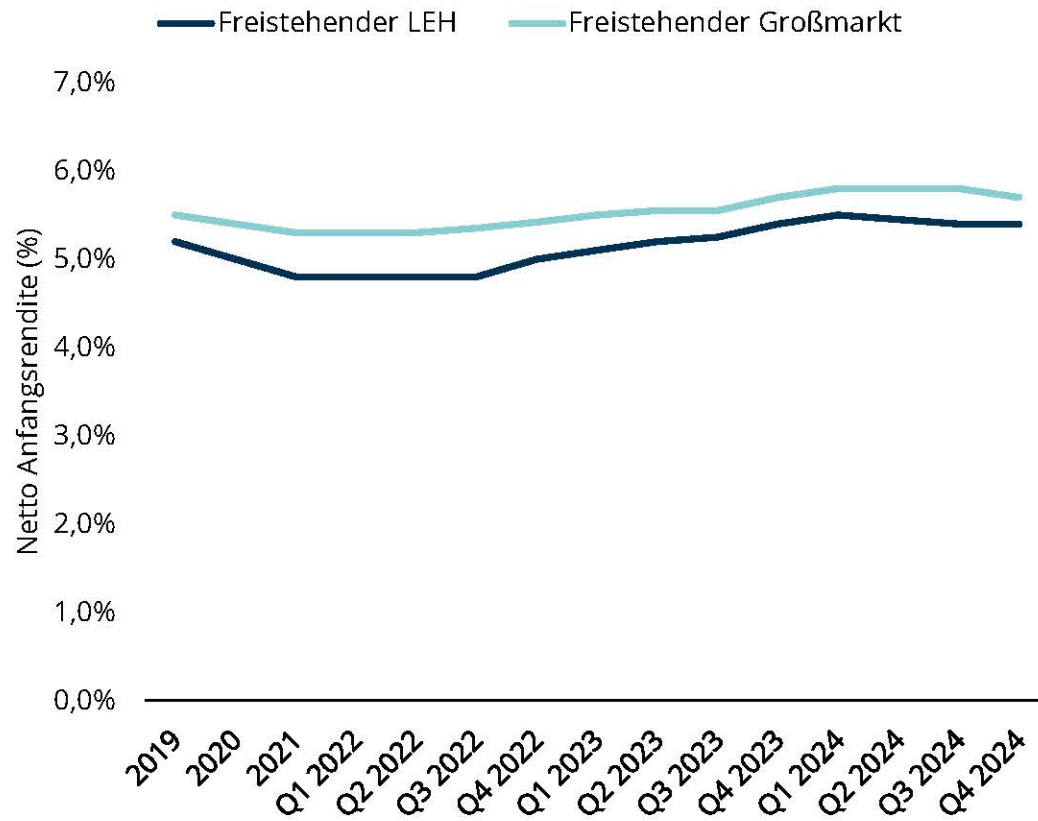
Marktdynamik

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

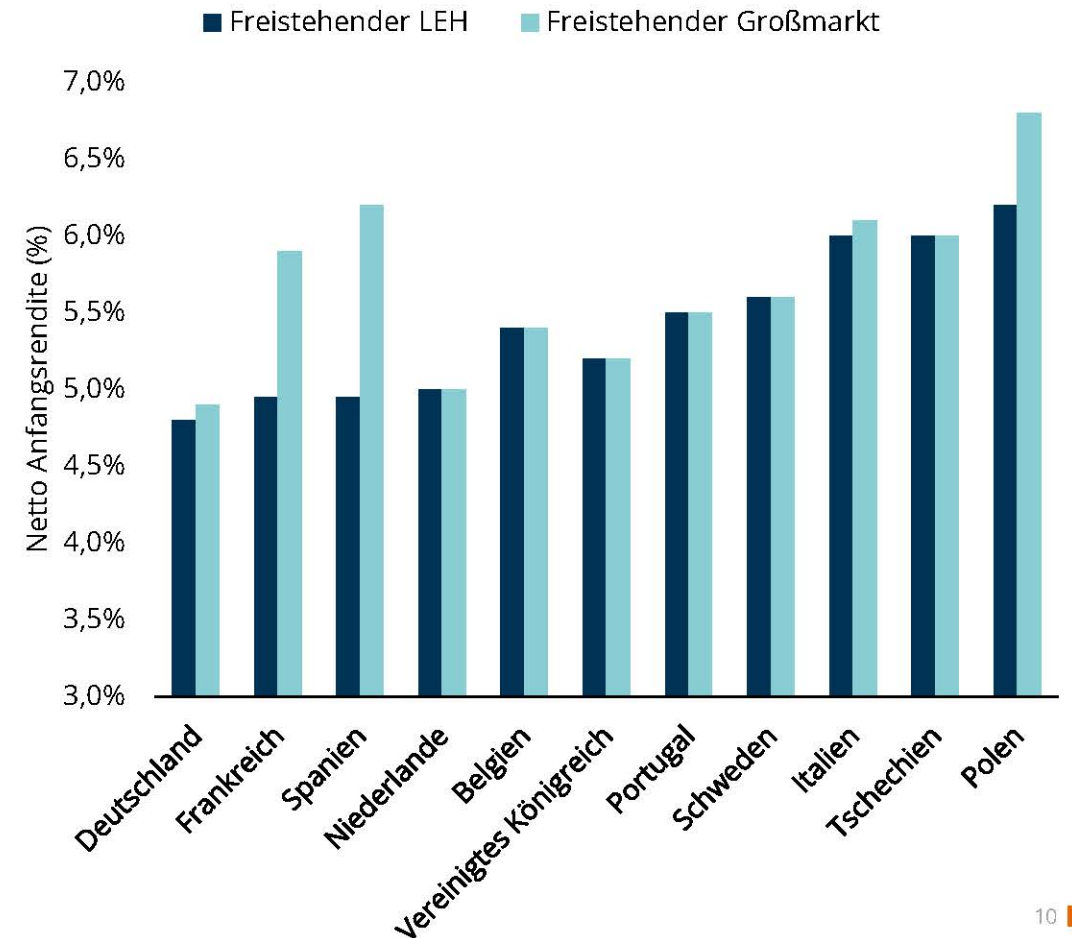
EUROPÄISCHER LEH-TRANSAKTIONSMARKT

RENDITEN IN PRIME-LAGEN GEFESTIGT – LÄNDERSPEZIFISCHE UNTERSCHIEDE BLEIBEN BESTEHEN

Europäische Spitzenrenditen LEH



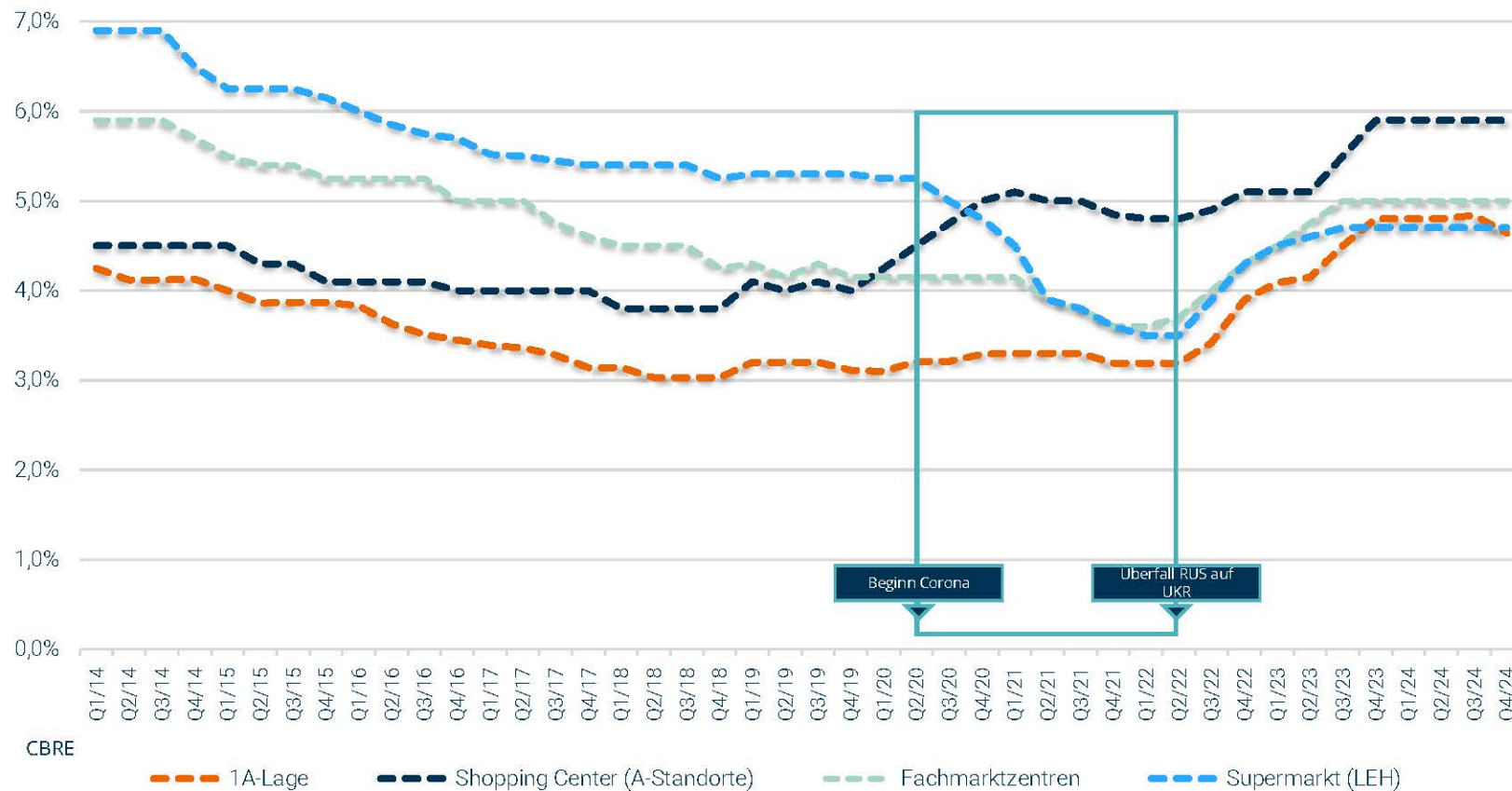
Spitzenrendite LEH Q4 2024



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

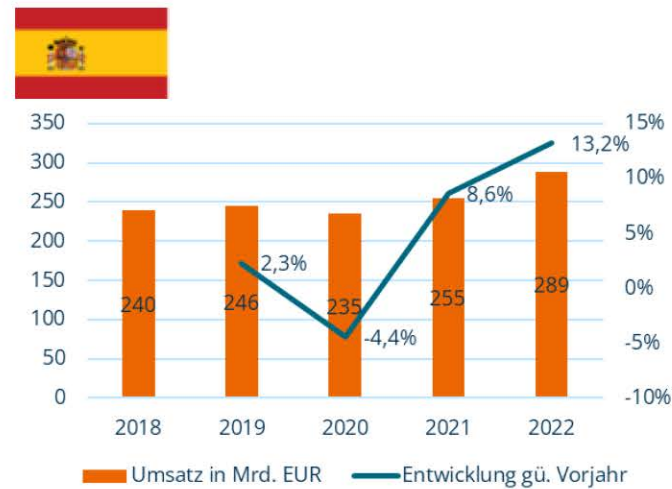
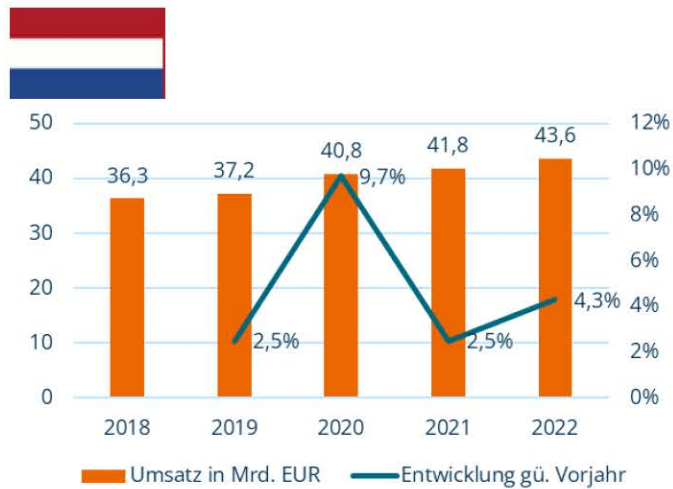
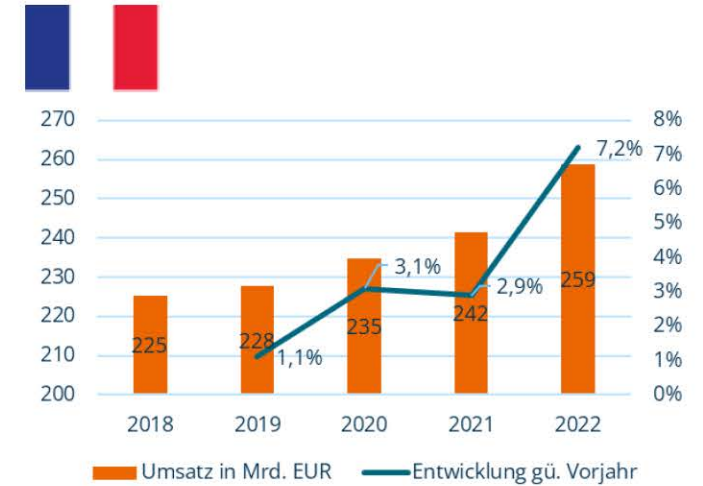
Leitzinserhöhungen und anhaltende politische Unsicherheiten sind die Haupttreiber für den Anstieg.

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 KERNMÄRKTEN DER STRATEGIE



- Positive Umsatzentwicklung in allen Kernmärkten**
 Alle Kernmärkte zeigen über einen Beobachtungszeitraum von fünf Jahren eine positive Umsatzentwicklung.
 Der Onlinehandel mit Lebensmitteln spielt nach wie vor eine untergeordnete Rolle

03

ANLAGE STRATEGIE



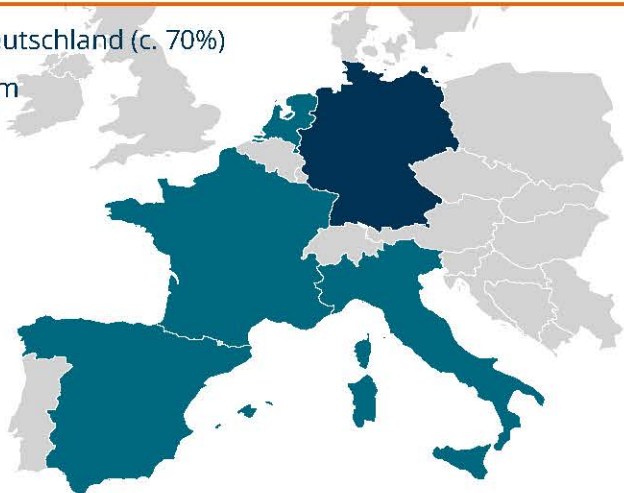
INVESTMENT SUMMARY - ANLAGESTRATEGIE

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 Ausland¹



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
Nahversorgungs-
immobilien



Einzugsgebiete
> 10.000 EW



Fremdkapitalquote
45% Ø



Risikoprofil
Core+



Ankermieter
Breite Diversifikation



Erwartete CoC²
5,50% – 6,00%



Wertsteigerungs-
potenzial
gezielt nutzen



Laufzeit
Offen
(je nach Objekt-
strategie 7-10 Jahre)³



Erwartete IRR²
6,00% - 8,00%

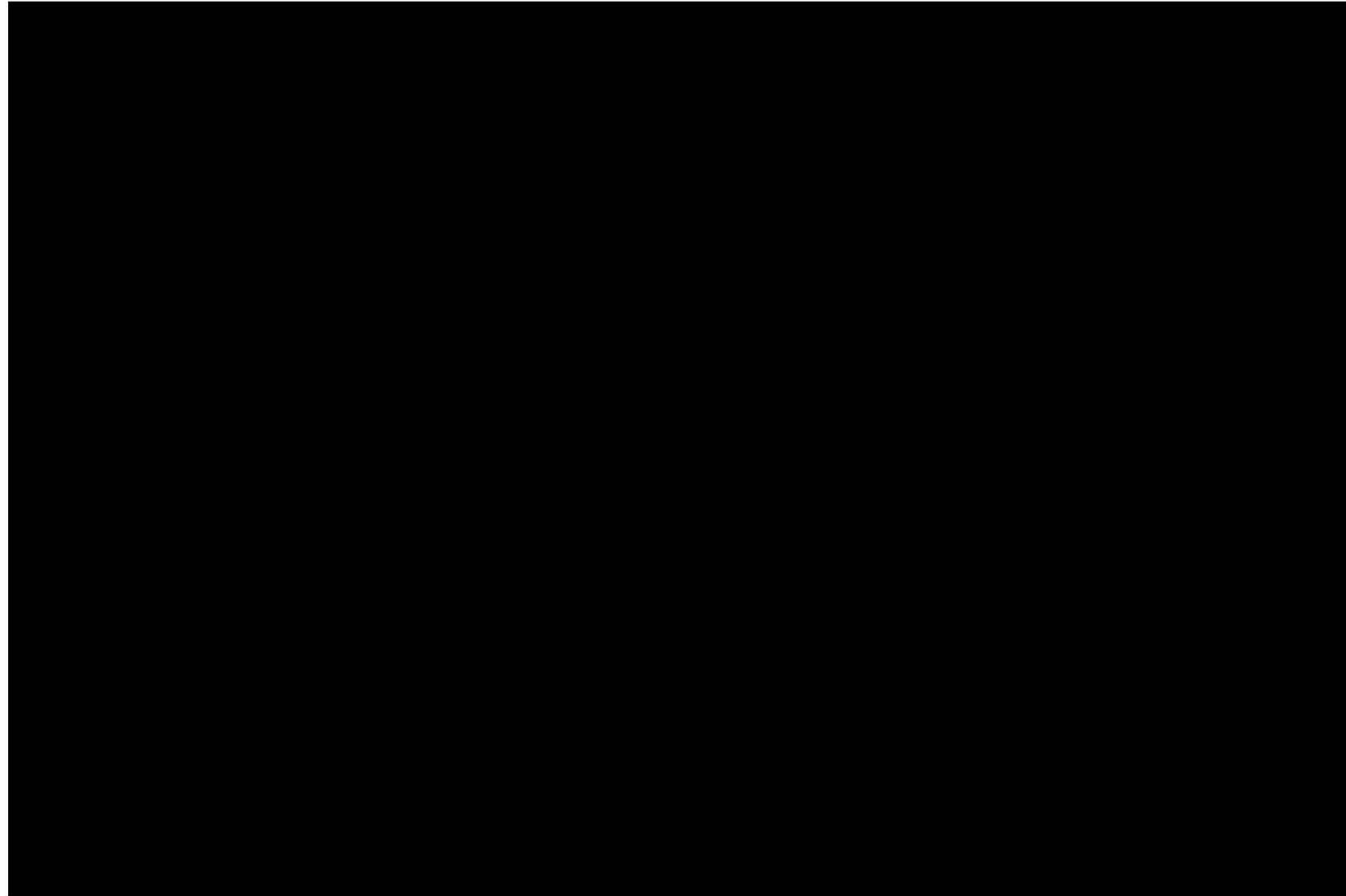
¹Der Fonds ist grundsätzlich offen für Allokationen für Investitionen im europäischen Wirtschaftsraum. Quote auf Portfolioebene. ²Teil der Strategie sind auch Objekte mit geringerem Lebensmittelanker, sowie Baumärkte. ³Indikative Prognose nach allen Kosten und Gebühren, vor möglicher Performancegebühr,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

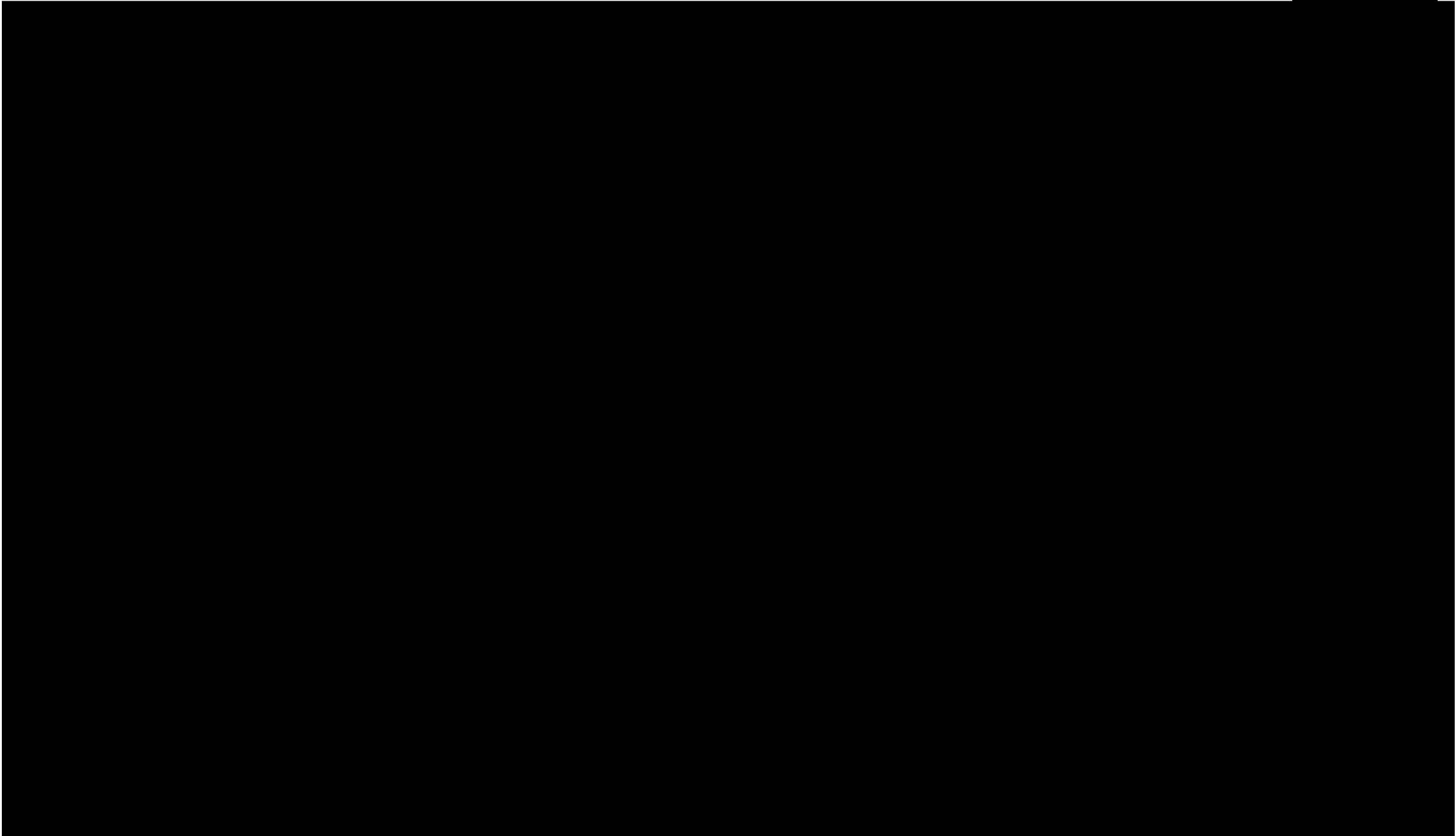
04

ANSPRECH- PARTNER



ANSPRECHPARTNER







**VIELEN
DANK**

