



Januar 2025

Fondsvorstellung für professionelle Anleger // streng vertraulich



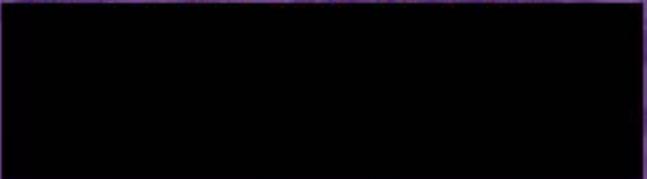
AGENDA

1	DER MANAGER [REDACTED]	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

Informationsstand: 31.12.2024

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



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 Portfolio-diversifikation



Verschuldung

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



Ausschüttung

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



Gesamtrendite

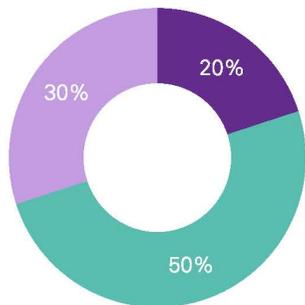
8 % IRR¹ durch aktives Asset Management in allen Phasen der Wertschöpfung

¹ Indikative Prognose nach allen Kosten und Gebühren, vor möglicher Performancegebühr, vor Steuern auf Fonds- und Anlegerebene. [REDACTED] und [REDACTED] übernehmen keine Gewähr für das Erreichen der Performanceziele.

EUROPEAN CORE LOGISTICS FUND 3

ANGESTREBTE PORTFOLIOALLOKATION¹

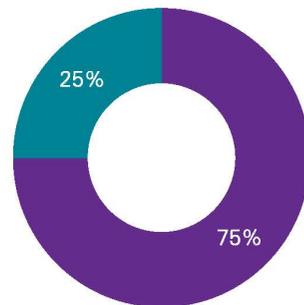
Objekttypen



- 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

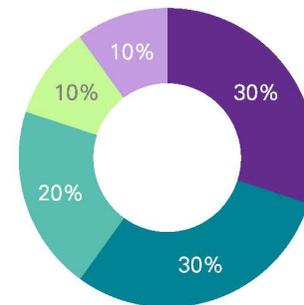
Objekt-Risikoprofile



- Core
- Manage-To-Core

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

Regionen



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

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

¹ Indikative Allokation.

EUROPEAN CORE LOGISTICS FUND 3

ANGESTREBTE PORTFOLIOALLOKATION NACH OBJEKTTYPEN



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	Periphere 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 Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau).

EUROPEAN CORE LOGISTICS FUND 3

ART. 8-FONDS UND BREEAM-ZERTIFIZIERUNG



Art. 8 Fonds

- **Ökologische Nachhaltigkeitsmerkmale**
 - Einhaltung des CRREM-Dekarbonisierungspfades
 - Nachhaltigkeitsberichts-anforderungen
 - Intelligente Zählwerke (Smart)
 - Ausrüstung mit Ladeinfrastruktur für E-Mobilität



BREEAM

- **Building Research Establishment Environmental Assessment Method**
 - 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



Environmental

- **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



Social

- **Begrenzung ESG-kritischer Geschäftsbereiche**
Für ESG-kritische Geschäftsbereiche werden Akzeptanzgrenzen festgelegt. Beim Ankauf und Neuvermietung erfolgt eine Prüfung des Mieters auf ESG-Aspekte



Governance

- **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

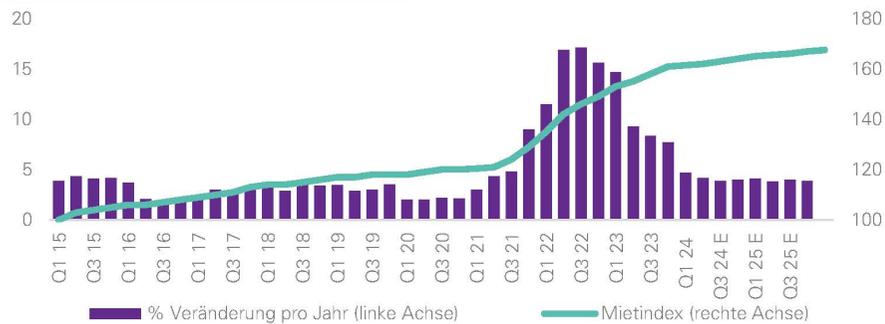
EUROPÄISCHE LOGISTIKMÄRKTE

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

EUROPÄISCHE LOGISTIKMÄRKTE

ÜBERBLICK LOGISTIK IMMOBILIEN KENNZAHLEN

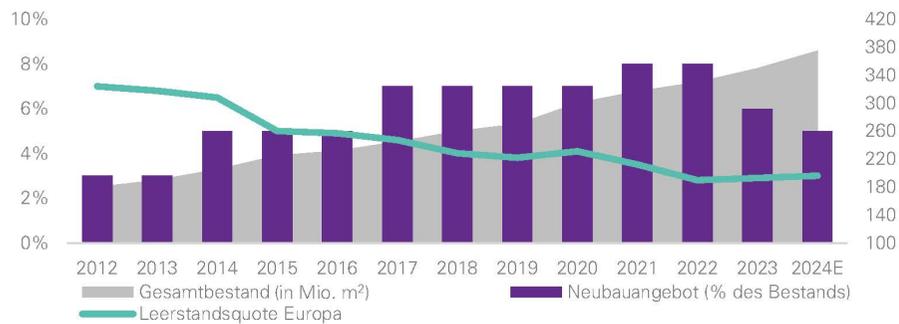
Spitzenmiete



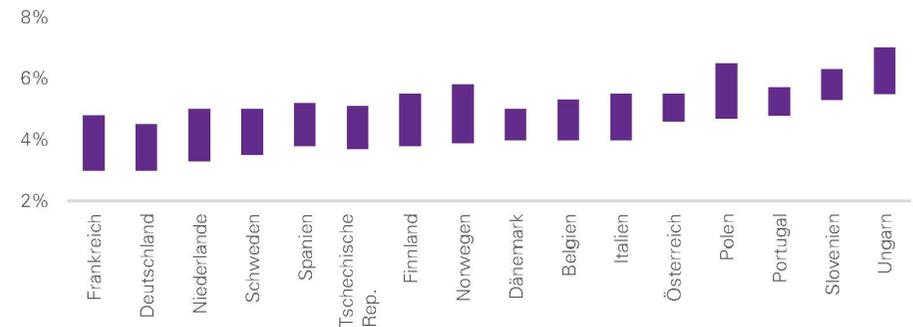
Investitionsvolumen



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

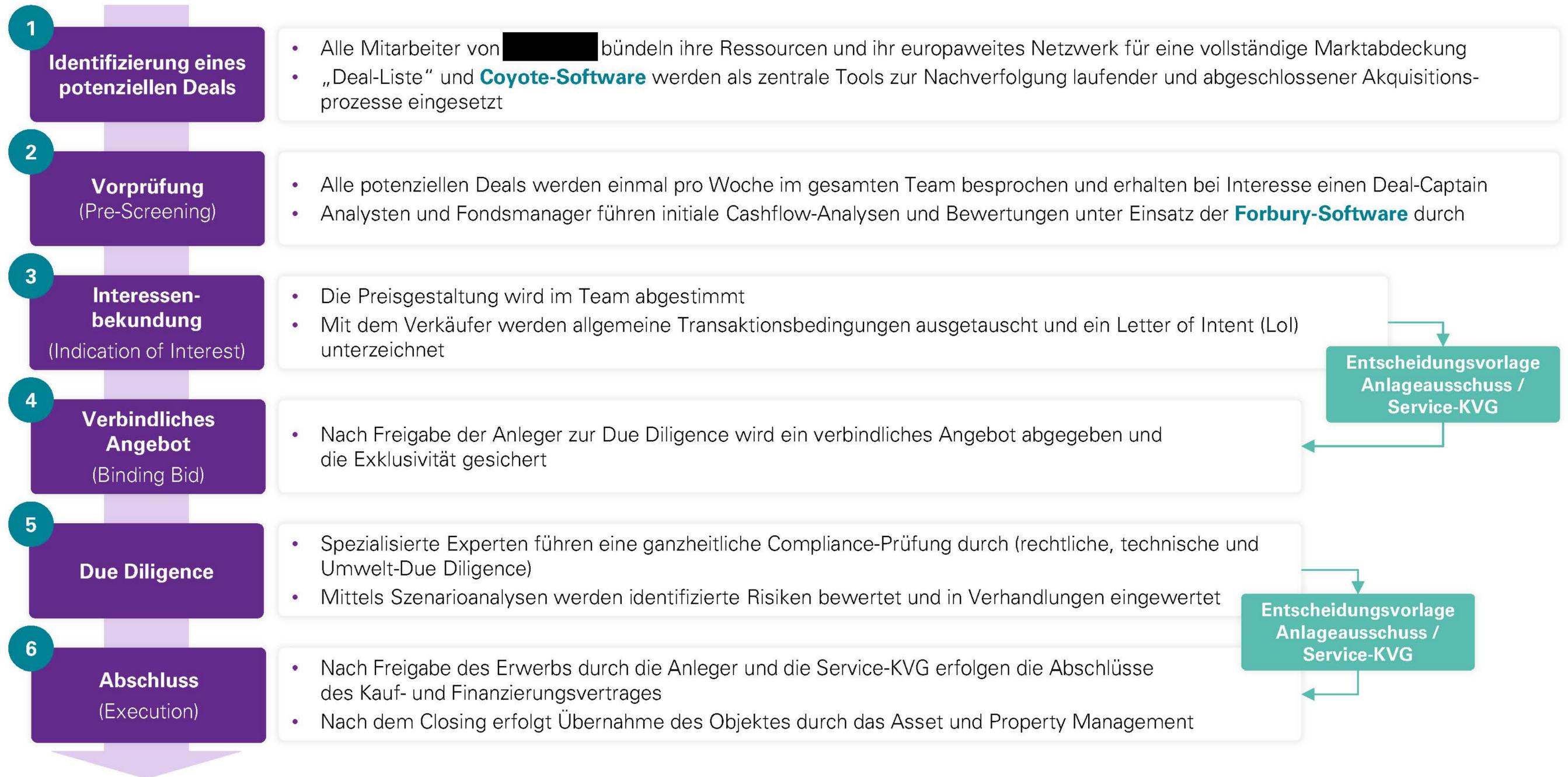
4

INVESTITIONSPROZES S

Effiziente Deal-Sourcing-Prozesse und Analysetools für fundierte Entscheidungen

INVESTITIONSPROZESS

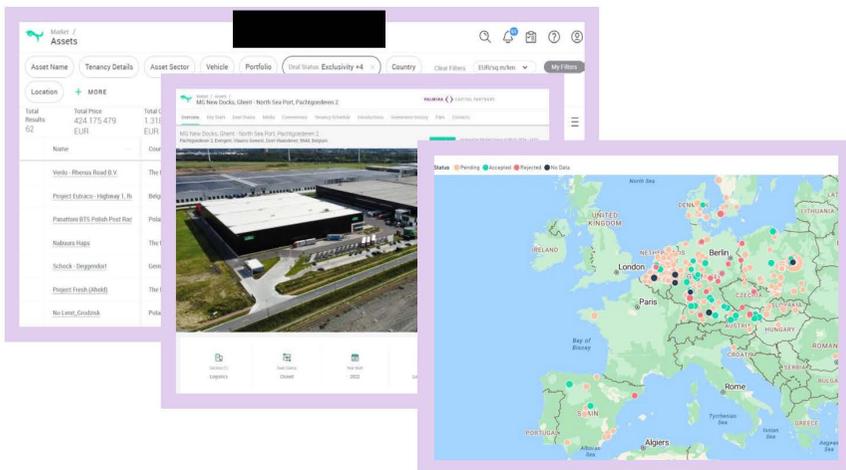
EFFIZIENTER TRANSAKTIONSPROZESS DURCH KLARE SCHRITTE UND VERANTWORTLICHKEITEN



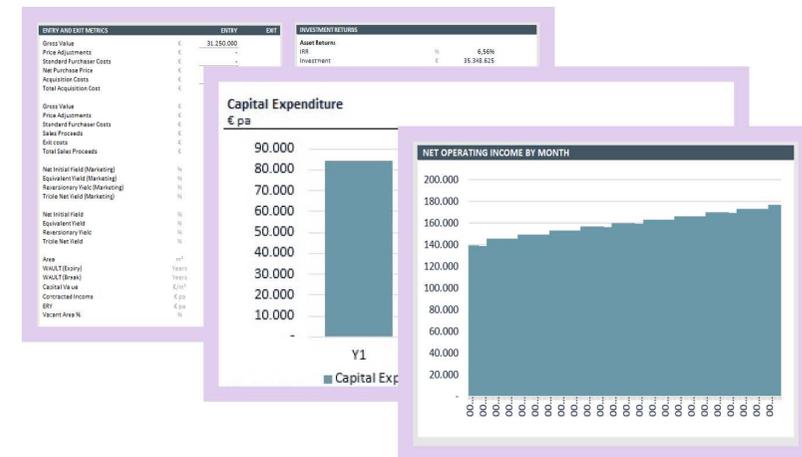
INVESTITIONSPROZESS

STANDARDISIERTE UND BELASTBARE TOOLS FÜR DIE HÖCHSTMÖGLICHE TRANSPARENZ

Coyote-Software



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

Nachhaltig stabiler Markt



- Langfristige Trends sorgen für eine anhaltend stabile Nachfrage nach Logistikimmobilien
- Märkte Kontinentaleuropas profitieren von Bestrebungen nach Nearshoring
- Stabile Rahmenbedingungen für Logistikunternehmen durch Effizienzsteigerungen innerhalb der Wertschöpfungsketten
- Fortschreitende Vernetzung der Warenströme innerhalb Europas

Attraktives Renditeprofil



- Bonitätsstarke europäische Mieterbasis und langfristig gestaffelte Mietauslaufprofile
- Breite Diversifikation des Portfolios über starke Standorte, Premiumobjekte und ausgewählte Branchen
- Stabiler Ertrag und zusätzliches Wertsteigerungspotenzial mit gutem Rendite-Risiko-Profil¹

Spezialisierter Manager

- Dritter Fonds innerhalb der erfolgreichen Produktreihe im Bereich Logistik Europa
- Branchenspezialist mit exzellentem Marktzugang, voll integrierter Wertschöpfungskette und erfahrenem Team
- Nachgewiesene hervorragende Leistungsbilanz, zügiger nachhaltiger Portfolioaufbau und ein wertschöpfendes Asset Management im Sinne der Investoren

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.

ECKDATEN DES EUROPEAN CORE LOGISTICS FUND 3

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

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 Fondsdokumentation festgelegt.



6

IHRE ANSPRECHPARTNER UND WICHTIGER HINWEIS