



# AIF Capital

## AIF Capital Group AIF Fürsorge II – Pflege & Betreutes Wohnen

\*\*\* Marketing-Unterlage - STRENG VERTRAULICH \*\*\*

Stuttgart, November 2022

# AIF Fürsorge II

## Executive Summary

Die AIF Capital Gruppe (AIF) hat einen neuen Fonds im Zielsegment **Pflegeheime und betreutes Wohnen** in **Deutschland** konzipiert.

☞ Der Fonds (oder Einzelmandat) soll als **offener Spezial-AIF** aufgelegt werden und hat ein Zielfondsvolumen von **€500 Mio.**

Die AIF ist ein **etablierter und erfahrener Manager** in diesem Segment mit einem verwaltetem Fondsvolumen von >€480 Mio.

☞ Die AIF hat einen nennenswerten **Trackrecord** in der **Akquisition** und **Verwaltung** von Pflegeheimen und Betreutem Wohnen mit über **€500 Mio. an Transaktionen.**

☞ Die AIF verfügt über ein tiefgründiges Verständnis vom **operativen Pflegebetrieb** und bietet ein weitreichendes **Netzwerk** im Pflegeimmobilien- und Betreibermarkt.

☞ Derzeit werden **zwei regulierte Fonds** im **Zielsegment** verwaltet:

☞ Seniorenpflegeheim Fonds I – €200 Mio. Fondsvolumen (100 % Eigenkapital / Einzelmandat für deutsche Versicherung)

☞ AIF Fürsorge I - €325 Mio. Zielvolumen (45 % LTV)



BEISPIEL: PFLEGEQUARTIER FREDENBECK

## Ansprechpartner



**Dr. Sven Olaf Eggers**

**Vorsitzender des Vorstands**

T: +49 711 490 579 90

Email: sven.o.eggers@aif.capital



**Christian Holz**

**Mitglied des Vorstands**

T: +49 711 490 579 72

Email: christian.holz@aif.capital



**Beate König**

**Director Institutional Sales**

T: +49 711 490 579 98

Email: beate.koenig@aif.capital

# AIF Fürsorge II

## Fondsparameter/-strategie

FONDSPARAMETER	
Fondsstruktur	Offener Spezial-AIF
ESG-Klassifizierung	Art. 9 Fonds
Fondsmanagement & Kapitalverwaltungsgesellschaft	AIF Kapitalverwaltungs-AG
Investment- & Asset Management	AIF Management GmbH
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Zielfondsvolumen	€500 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	bis zu 50% auf Fondsebene
Zielausschüttungs- / BVI-Rendite (netto) <sup>1</sup>	> 3,75 % > 5,00 % p.a.
Ziel IRR (netto) <sup>1</sup>	> 5,00 % p.a.



BEISPIEL: BETREUTES WOHNEN COTTBUS

FONDSSTRATEGIE	
Risikoprofil	Core / Core+
Fondsstrategie	Buy – Hold (Long Term) – Exit
Zielnutzung	> 90 % Mieteinnahmen aus Sozialimmobilien (Pflegeheime und Betreutes Wohnen)
Zielstandorte	Zielregionen sind deutschlandweit Bundesländer oder Regionen mit einer strukturellen Unterversorgung von Pflegeheimplätzen und einer wachsenden Bevölkerung älterer Menschen  Der Investitionsfokus liegt insbesondere auf den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg, Hessen und Nordrhein-Westfalen  Bis zu 25 % des Fondsvolumens soll in den Bundesländern Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern investiert werden  Auch Immobilien in anderen Bundesländern werden individuell geprüft
Objekt Anforderungen	Erfüllung der akt. regulatorischen Anforderungen auf Länderebene > 80 Pflegeplätze > 30 Wohneinheiten
Betreiber	Bonitätsstarke Unternehmen wie Dorea, Casa Reha, starke regionale Betreiber
Anforderungen Pachtverträge	Double-Net Pachtverträge mit Instandhaltungsverantwortung beim Pächter verbleibende Pachtlaufzeit > 15 Jahre

<sup>1</sup> Wir verweisen auf mögliche Risiken gem. beigefügtem Disclaimer, auch in Bezug auf die Zielausschüttungsrendite, IRR, BVI-Rendite

# Anlagestrategie Fürsorge II



## Allgemeine und produktspezifische Risiken, inkl. Nachhaltigkeitsrisiken

Neben Chancen birgt eine Anlage in einen Immobilienfonds auch Risiken, die sich mit folgenden Maßgaben steuern lassen:

- ⚡ **Kursrisiken** aufgrund der Beteiligung an der Wertentwicklung der Immobilien und sonstigen Anlagen im Fonds, können entstehen. Diese wirken sich bei Einsatz von Fremdkapital entsprechend verstärkt aus
- ⚡ **Individuelle Risiken** der einzelnen Investitionsobjekte, insbesondere Vermietungsrisiko, Marktentwicklungsrisiko, Substanzrisiko und rechtliche Risiken (Mietrecht, Baurecht etc.) sind möglich.
- ⚡ **Konzentrationsrisiken** durch Beschränkung auf bestimmte Länder, Regionen und Marktsegmente sind möglich.
- ⚡ **Adressenausfallrisiken**, z.B. in Bezug auf die Geschäftspartner des Fonds (Mieter, Projektentwickler, Emittenten, Banken, Dienstleister etc.) sind möglich.
- ⚡ **Liquiditätsrisiken** können im Zusammenhang mit der Rückgabe von Anteilen, Risiken enthalten, da diese im Regelfall nicht aus der vom Fonds vorgehaltenen Liquidität bedient werden können. Dies kann auch im Fall eingeschränkter Handelbarkeit von Vermögensgegenständen zu Wertabschlägen und Kursschwankungen führen.
- ⚡ Ein **Nachhaltigkeitsrisiko** ist ein Ereignis oder eine Bedingung aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG), das bei Realisierung, einen tatsächlichen oder potenziellen wesentlichen negativen Einfluss auf den Wert der getätigten Investitionen haben kann („Nachhaltigkeitsrisiko“). Das Nachhaltigkeitsrisiko wirkt sich dabei auf die bekannten Risikoarten aus.
- ⚡ Die **Anlagestrategie des AIF** wird nach Artikel 9 der Offenlegungsverordnung ausgestaltet.
- ⚡ Weitere Informationen zu der Nachhaltigkeitsstrategie und den sich daraus ergebenden Risiken können den vor Zeichnung vorliegenden Vertragsdokumenten des AIF entnommen werden.
- ⚡ Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft aufgrund einer Fehleinschätzung **die für ökologisch oder sozialen Merkmale** zu Unrecht für eingehalten hält. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Gesellschaft unbeabsichtigt die definierten Anlagegrenzen verletzt.
- ⚡ Die AIF Kapitalverwaltungs-AG betrachtet darüber hinaus zur Wahrung ihrer Sorgfaltspflicht bei jeder **Investitionsentscheidung** die zusammenhängenden, wichtigsten und nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Umwelt, Soziales, Arbeitnehmerrechte, Menschenrechte, Korruption, Bestechung und Unternehmensführung). Gleichzeitig werden im Rahmen der Investitionsentscheidungen die Indikatoren für die wesentlich nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeit betrachtet.
- ⚡ Mit der Regelung zur Erfüllung der für das Sondervermögen festgelegten ökologisch und sozialen Merkmale sind spezifische Risiken verbunden. Die Einhaltung dieser Merkmale wird in regelmäßigen Abständen überprüft und dementsprechend werden Maßnahmen von der Gesellschaft ergriffen, um diese während der Haltephase zu verbessern oder aufrechtzuerhalten. Dies ist mit **Kosten** verbunden, die wirtschaftlich vom Sondervermögen zu tragen sind und somit zu Lasten der Rendite führen können.
- ⚡ Insbesondere besteht das Risiko, dass das **Investitionsspektrum** durch die Nachhaltigkeitsstrategie beschränkt wird und ggf. Investitionsmöglichkeiten nicht in erforderlicher Zahl verfügbar sind, bzw. diese nur zu erhöhten Preisen erworben werden können.
- ⚡ **Weitere Informationen** zum Management der Nachhaltigkeitsrisiken finden Sie auf unserer Webseite [https://aif.capital/esg\\_kvg/](https://aif.capital/esg_kvg/). Interessierten Investoren stellen wir im geschützten Anlegerbereich unserer Webseite vertiefende Details der Fondsstruktur auch in Bezug auf das Management der Nachhaltigkeitsrisiken zur Verfügung.

## DISCLAIMER - FOR PROFESSIONAL USE ONLY

- ⚡ Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie das Informationsdokument des AIF, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.
- ⚡ Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die rechtlichen Voraussetzungen und die dahingehende Verwaltungspraxis der zuständigen Aufsichtsbehörden sich ändern, so dass alle oder einzelne Sondervermögen nicht mehr als ein Finanzprodukt qualifiziert, das die Anforderungen nach Art. 9 der Offenlegungsverordnung erfüllt.
- ⚡ Bei der Entscheidung, in den beworbenen Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften oder Ziele des beworbenen Fonds berücksichtigt werden, wie sie im Verkaufsprospekt oder im Jahresbericht beschrieben sind.
- ⚡ Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und ist unter keinen Umständen als Handelsangebot oder -akquisition im Immobilienmarkt zu verstehen. Daher wird keinerlei Garantie abgegeben und keinerlei Haftung übernommen für Verluste oder Schäden, die direkt oder indirekt durch Handlungen des Lesers auf der Grundlage von in diesem Dokument enthaltenen Informationen, Stellungnahmen oder Schätzungen entstehen.
- ⚡ Bei der Ziel-Ausschüttungsrendite handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf den aktuellen Marktentwicklungen beruht und kein exakter Indikator ist. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie das Produkt halten.
- ⚡ Bei der Ziel IRR handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen mittleren Jahresrendite, die auf den aktuellen Marktentwicklungen beruht und kein exakter Indikator ist. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie das Produkt halten.
- ⚡ Bruttoanfangsrendite = Mietertrag / Nettokaufpreis. Die benannte Bruttoanfangsrendite setzt den Jahresmietertrag für vermietete Flächen ins Verhältnis zum Nettokaufpreis/Marktwert der Immobilie und gibt keine Indikation für die Zielausschüttung des Portfolios, da die Einnahmen teilweise wieder in die Immobilie investiert werden.
- ⚡ Wertentwicklung nach BVI Methode (vgl. <https://www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/>). Bei der BVI Rendite handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf den aktuellen Marktentwicklungen beruht und kein exakter Indikator ist. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie das Produkt halten.
- ⚡ Die hierin enthaltenen Informationen, einschließlich abgegebener Stellungnahmen oder Prognosen, wurden aus uns verlässlich erscheinenden Quellen entnommen, jedoch wird keine Garantie für ihre Richtigkeit, Angemessenheit oder Vollständigkeit abgegeben.
- ⚡ Einige der in diesem Dokument enthaltenen Informationen können Projektionen oder andere zukunftsbezogene Aussagen über zukünftige Ereignisse oder zukünftige Finanzergebnisse von Ländern, Märkten oder Unternehmen enthalten und tatsächliche Ereignisse oder Ergebnisse können davon erheblich abweichen. Recherchen oder Analysen, die in die Erstellung dieses Dokuments eingingen, wurden von der Gesellschaft zum eigenen Gebrauch beschafft und die Gesellschaft hat auf ihrer Grundlage möglicherweise zu eigenen Zwecken gehandelt. Die AIF Capital GmbH sowie alle zur Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften übernehmen keine Verantwortung für etwaige aus der Verwendung dieses Dokuments entstehenden Verluste oder Schäden. Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und ist unter keinen Umständen als Handelsangebot oder -akquisition im Immobilienmarkt zu verstehen. Daher wird keinerlei Garantie abgegeben und keinerlei Haftung übernommen für Verluste oder Schäden, die direkt oder indirekt durch Handlungen des Lesers auf der Grundlage von in diesem Dokument enthaltenen Informationen, Stellungnahmen oder Schätzungen entstehen.
- ⚡ Auch solange es sich bei diesem Dokument um eine Pre-Marketinginformation („PMI“) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) handelt, richtet sich die „PMI“ ausschließlich an professionelle Anleger im Sinne des KAGB mit gewöhnlichem Aufenthalt bzw. Sitz in Deutschland und wird ausschließlich zu Informationszwecken eingesetzt.
- ⚡ Diese „PMI“ stellt kein Angebot oder die Aufforderung zur Zeichnung von Anteilen oder Aktien an einem alternativen Investmentvermögen oder Teilinvestmentvermögen dar.

#### DISCLAIMER - FOR PROFESSIONAL USE ONLY

- ⚡ Die im Rahmen der „PMI“ aufgeführten Informationen können nicht als zuverlässig angesehen werden und zeigen kein vollständiges Bild des geplanten Vorhabens, ferner sind sie der zukünftigen Änderung unterworfen. Die aufgeführten Informationen beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser „PMI“, eine Garantie für die Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Die vorliegende „PMI“ ist urheberrechtlich geschützt, jede Vervielfältigung und die gewerbliche Verwendung sind nicht gestattet.
- ⚡ Sofern auf frühere Wertentwicklung des beworbenen Fonds Bezug genommen wird, beruhen diese auf historische Daten, die nicht auf künftige Renditen schließen lässt. Bei eventuell dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf Erkenntnissen aus der Vergangenheit über die Wertentwicklung dieser Anlage und/oder den aktuellen Marktbedingungen beruht und kein exakter Indikator ist. In welcher Höhe eine Rendite erwirtschaftet wird bzw. tatsächlich erhältlich ist, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange die Anlage/das Produkt gehalten wird.
- ⚡ Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt darüber hinaus der Besteuerung. Es wird darauf hingewiesen, dass diese von der individuellen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Die AIF Capital GmbH sowie alle zur Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften übernehmen keine Verantwortung für etwaige Veränderungen und eventuellen Einflüsse auf Wertentwicklung und Renditeausschüttungen.



**BUILT ON REAL ESTATE**