



**AIF – Basic Retail Fonds**  
**Anlagestrategie für Lebensmitteleinzelhandel**  
**Marketing-Anzeige**

# Fondsstrategie Lebensmitteleinzelhandel

## Executive Summary

Die AIF Capital Gruppe (AIF) entwickelt ein neues Investmentprodukts im Zielsegment **Einzelhandel für den täglichen Bedarf (Lebensmitteleinzelhandel & Drogeriemärkte)** mit Fokus auf **Deutschland**. Der Fonds wird in bevorzugter Partnerschaft mit dem Investment Manager **PIER**, eine Tochtergesellschaft der **Ten Brinke Group**, aufgelegt. Die PIER wird Leistungen in den Bereichen **Asset- und Property Management sowie Transaktionsmanagement** erbringen.

☒ Der Fonds (Club-Deal oder Einzelmandat) wird als **offener Spezial-AIF** aufgelegt mit einem Zielfondsvolumen von mindestens **€250 Mio.**

☒ Es besteht ein **gesichertes Portfolio von ca. €25 Mio.** und eine **fortgeschrittene Pipeline** von ca. **€30 Mio.**

Die AIF Gruppe verwaltet in der Ziellanlageklasse seit 2016 ein Volumen von >€200 Mio., verteilt über verschiedene Regionen in Deutschland, und arbeitet mit PIER / Ten Brinke bereits erfolgreich zusammen. Die Ten Brinke Group betreut im Bereich Einzelhandel >€1 Mrd. AuM und verfügt über langjährige Erfahrung in der Projektentwicklung in diesem Marktsegment.



\*) Wir verweisen an dieser Stelle auf mögliche Risiken gem. beigefügtem Disclaimer, auch in Bezug auf die Fußnoten <sup>1) 2) 3)</sup>

FONDSPARAMETER *)	
Fondsstruktur	Offener Spezial-AIF
ESG-Klassifizierung *)	Artikel 8 – Offenlegungsverordnung
Ziel Fondsvolumen	€250 Mio.
Pipeline	ca. €60 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	max. 50 %
Mindestbeteiligungsvolumen für die Aufnahme in den Anlageausschuss	€10 Mio.
Ziel Ausschüttungsrendite	> 3,75 % p.a. <sup>1)</sup>
Internal Rate of Return (interner Zinsfuß)	> 3,75 % p.a. <sup>1)</sup>
BVI Rendite	> 3,75% p.a. <sup>1)</sup>
FONDSSTRATEGIE	
Risikoprofil	Core
Fondsstrategie	Buy – Hold (Long Term) – Exit
Nutzung	>90% der Mieteinnahmen des Portfolios entfallen auf Einzelhandel für den täglichen Bedarf Lebensmittel & Drogerie
Regionen	Baden-Württemberg, Südbayern & Teile von Nordbayern (insb. Regionen Nürnberg, Bamberg & Würzburg), Südhessen & Teile von Rheinland-Pfalz (insb. Regionen Mainz & Worms), Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Regionen Berlin & Potsdam, Regionen Dresden, Leipzig, Jena & Erfurt, Regionen Hamburg, Bremen & Hannover
Objektvolumen	€3 Mio. - €30 Mio.

# Anlagestrategie Lebensmitteleinzelhandel



## 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 Immobilien, insbesondere Vermietungsrisiko, Marktentwicklungsrisiko, Substanzrisiko und rechtliche Risiken (Mietrecht, Baurecht etc.) sind möglich.
- ⚡ **Konzentrationsrisiken** durch Beschränkung auf bestimmte Länder, Regionen und Marktsegmente sind möglich.
- ⚡ **Adressenausfallrisiken** 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 8 der Offenlegungsverordnung ausgestaltet und berücksichtigt ökologische Merkmale, wobei der Fokus auf Umweltaspekten („Environmental“) liegt. Gleichzeitig beabsichtigt die Anlagestrategie, einen Beitrag zum Ziel der Biodiversität zu leisten.
- ⚡ Um dies zu erreichen, investiert die AIF Kapitalverwaltungs-AG nach einer Anlaufphase von 4 Jahren nach Fondsaufgabe fortlaufend zu mindestens 50 % in Immobilien, welche die von der AIF Kapitalverwaltungs-AG für das Sondervermögen festgelegten Merkmale erfüllen. 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 ökologischen und 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 ökologischen und sozialen Merkmale sind spezifische Risiken verbunden. Die Einhaltung dieser Merkmale der Immobilien 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\\_kvq/](https://aif.capital/esg_kvq/)

## 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. 8 der Offenlegungsverordnung erfüllt.
- ⚡ 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 Netto-Kaufpreis/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.
- ⚡ 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.

## DISCLAIMER - FOR PROFESSIONAL USE ONLY

- ⚡ 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**