



# AIF Capital

AIF Capital Group  
Pre-Marketingunterlage für  
die geplante Anlagestrategie AIF Senior Living

Stuttgart, Oktober 2023

# Fondsstrategie Senior Living



## Executive Summary

ESG, Energieeffizienz, CO2-Einsparung, steigende Betriebskosten und Wertverfall der „Stranded Assets“: Langfristig werden Investitionen in Immobilien nur dann erfolgreich sein, wenn die Anlagestrategie diese Kriterien priorisiert und aktiv berücksichtigt.

Die AIF Capital Group (AIF) konzipiert hierzu eine Anlagestrategie im Rahmen eines Investmentfonds, mind. gem. Artikel 8 der Offenlegungsverordnung:

Die **AIF Senior Living Fondsstrategie**:

- ✚ Das Zielportfolio wird sich aus starken Bestandsobjekten in Deutschland zusammensetzen
- ✚ Durch proaktive Sanierungen soll eine **Reduzierung von über 25% des Primärenergiebedarfs** auf Portfolioebene vorgenommen werden
- ✚ Zuschlag für energieeffizientere Gebäude (=Wertgewinn)
- ✚ Signifikante **Reduzierung der Energiekosten stärkt Betreiberbilanz**

Die AIF Capital Group ist ein auf Investitionen in Gesundheitsimmobilien **spezialisierter Manager**. Die Gruppe verwaltet mehr als EUR 2 Mrd. 00 Assets under Management und kann bereits diverse Entwicklungen von Gesundheitsimmobilien vorweisen.

- ✚ Die AIF hat einen nennenswerten **Trackrecord** in der **Akquisition** und **Verwaltung** von Gesundheitsimmobilien mit über **EUR 500 Mio. an Transaktionen**
- ✚ Projektsteuerung und –umsetzung durch eigene Tochtergesellschaft AIF Development Services GmbH (Synergien & Skalierbarkeit)

Geplante Anlagestrategie <sup>1)</sup>	
Risikoprofil	Core+
Fondstruktur	Offener Spezial-AIF
ESG-Klassifizierung <sup>1)</sup>	mind. Artikel 8 – Offenlegungsverordnung
Investorenkomposition	Multi-Investorenfonds
Zielfondsvolumen	EUR 300 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	bis zu 50 % auf Fondsebene möglich (aktuell werden 100% Eigenkapitaleinsatz favorisiert)
Fondsstrategie	Buy – Develop - Hold (Long Term) – Exit
Zielnutzung	Betreutes Wohnen/ Pflegeheime (stationär und ambulant)/ med. Versorgungseinrichtungen/ etc.
Zielstandorte	Bevölkerungsstarke Bundesländer, vor allem Standorte mit mind. 30.000 Einwohnern Regionen mit einer Unterversorgung von Pflegeheimplätzen und einer wachsenden Bevölkerung älterer Menschen
Zielobjektvolumen	Standortabhängig EUR 6 – EUR 40 Mio. pro Objekt
Zielausschüttungs- / BVI-Rendite (netto) <sup>1)</sup>	> Ø 4,6 % p.a. (auf Basis 100% EK über 10 Jahre) ca. > Ø 5,00 % p.a.
Ziel IRR (netto) <sup>1)</sup>	> Ø 6,00 % p.a. (auf Basis 100% EK im Jahr 10)

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

# Geplante Investmentstrategie Senior Living

## Immobilienmanagement - Investitionskriterien

### VORGESEHENE INVESTITIONSKRITERIEN GESUNDHEITSIMMOBILIEN

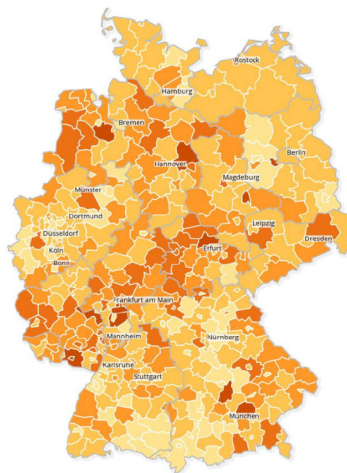
#### ZIELSTANDORTE

- ✚ Nachhaltige Einwohnerentwicklung, sowie Bevölkerungsprognose (2030)
- ✚ Positives Wachstum der Seniorenbevölkerung und Pflegebedürftigen (die Indikatoren: Anteil ab 65-Jährige bis 2030; Pflegebedürftige bis 2030 werden analysiert)
- ✚ Standorte mit überdurchschnittlichem BIP pro Einwohner, Kaufkraftindex (relevant für betreutes Wohnen) und nachhaltigen makro- und sozioökonomischen Indikatoren (Prognose Zukunftsatlas)

#### ZIELREGIONEN

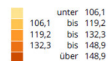
- ✚ Deutschland, Bevölkerungsstarke Bundesländer, vor allem Standorte mit mind. 30.000 Einwohnern
- ✚ Zielregionen sind Bundesländer oder Regionen mit einer strukturellen Unterversorgung von Pflegeheimplätzen und einer wachsenden Bevölkerung älterer Menschen

REGIONALE VERTEILUNG VON  
PFLEGEBEDÜRFTIGEN STATIONÄR  
VERÄNDERUNG 2013-2017 IN %

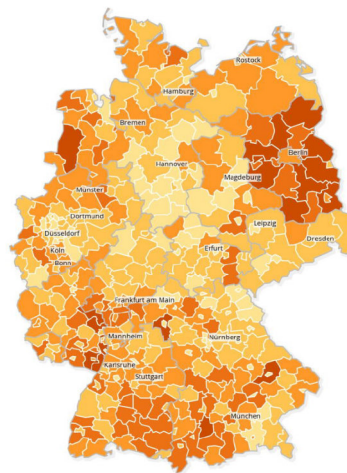


Pflegebedürftige Stationär  
Veränderung 2013-2017 in %

© bulwiengesamtgrafik

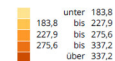


REGIONALE VERTEILUNG VON  
PFLEGEBEDÜRFTIGEN STATIONÄR  
VERÄNDERUNG 2017-2040 IN %



Pflegebedürftige Stationär Prognose  
Veränderung 2017-2040 in %

© bulwiengesamtgrafik

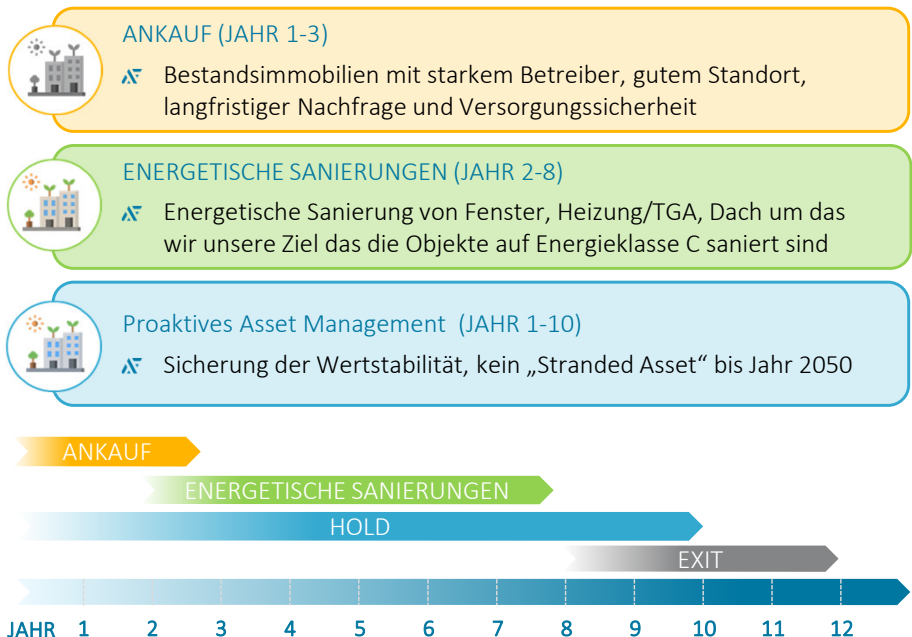


Quelle: bulwienges, 2020

#### BETREUTES WOHNEN & GESUNDHEITSIMMOBILIEN

- ✚ Min. 30 Wohneinheiten
- ✚ Vermietung an Betreiber (Monomieter) oder direkte Wohnungsvermietung nach BGB
- ✚ Bonitätsstarker Betreiber mit langjährigem Erfahrungsschatz
- ✚ Double-Net-Mietvertrag mit Wartungsverantwortung des Betreibers
- ✚ Marktübliche Mieten
- ✚ In der Nähe des Stadtzentrums für kleine Städte oder im Bezirkszentrum für größere Städte
- ✚ Zugang zu Lebensmittel-, Nahversorgungsgeschäften und öffentlichen Verkehrsmitteln

### GEPLANTE IMMOBILIENSTRATEGIE & ZEITPLAN



## DISCLAIMER - FOR PROFESSIONAL USE ONLY

- ⚡ Dies ist eine Pre-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 oder 9 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 AG 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 AG sowie alle zur Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften übernehmen keine Verantwortung für etwaige Veränderungen und eventuellen Einflüsse auf Wertentwicklung und Renditeausschüttungen.
- ⚠️ Bei der Entscheidung, in den beworbenen Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften oder Ziele des beworbenen Fonds berücksichtigt werden, wie sie in seinem Verkaufsprospekt beschrieben sind.
- Der Grundsatz Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.



BUILT ON REAL ESTATE