

---

# Marketingunterlage „Commercial Value Real Estate Fund Germany“

GEWERBEIMMOBILIEN  
Core inkl. „Manage to ESG“

November 2022

# Executive Summary

## ehret + klein Capital Markets

- **Unabhängiger Immobilieninvestmentmanager** für institutionelles Kapital
- Gegründet in 2017 als Spin-Off der Projektentwicklungsgesellschaft ehret+klein GmbH
- rd. 1 Mrd. EUR AUM
- Experte für **nachhaltige Immobilienwertschöpfung** und **-bestandsoptimierung** in Deutschland
- **Vollintegrierte Immobilienwertschöpfungskette**

## Track Record

- Etablierter **institutioneller Track Record** mit belegbarer Overperformance
- **Bestehende Investorenbasis:** dt. Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke, Sparkassen, Stiftungen u. FOs
- **Greater Munich Real Estate Fund (GMREF)** mit Fokus auf Immobilieninvestitionen (Gewerbe u. Wohnen) in wirtschaftlich dynamischen Randlagen Münchens erwirtschaftet eine durchschnittliche **lfd. Ausschüttungsrendite** von **4,4%** (Ziel 4,0%) und einen **IRR von 7,5% p.a.** (Ziel 6,0%) seit Auflage im Jahr 2018<sup>I)</sup>
- Langjähriger **Wertschöpfungs-Track Record**, u.a. durch Projektentwicklungsgesellschaft ehret+klein GmbH mit einem **Gesamtprojektvolumen** von **> 2,3 Mrd. EUR**

## Team

- **Hoch qualifiziertes, erfahrenes und interdisziplinäres Team** (15 MA) mit relevanten wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Kompetenzen
- Langjährige und umfassende **institutionelle Immobilieninvestmentmanagement** und **Immobilienwertschöpfungsexpertise**
- **Marktzugang** und **Transaktionssicherheit** durch erfahrenes und lokal vernetztes Transaktionsmanagement
- Führungsteam mit weitreichendem **Immobilien- und Kapitalmarktnetzwerk**

## Commercial Value Real Estate Fund Germany (CVREF)

- Deutsche **offene Immobilienspezial-AIF-Struktur** gemäß KAGB
- **BaFin-genehmigte ESG-Anlagestrategie**
- Investitionen in **Gewerbeimmobilien [Core u. „Manage to ESG“]** in wirtschaftsstarken dt. Städten; Ziel: Aufbau eines **zukunftsfähigen, ausschüttungsstarken u. ESG-konformen Core-Portfolios**
- **Zielausschüttungsrendite** i.H.v. **>4,75%<sup>II)</sup>** (Ziel-BVI-Rendite i.H.v. >5,75%) und einem **Ziel-IRR** i.H.v. **>7,5%<sup>III)</sup>**
- Angestrebtes **Anlagevolumen** i.H.v. **500 Mio. EUR** (Startportfolio mit einem Marktwert i.H.v. ca. 55 Mio. EUR)
- **Platzierung 2023** angestrebt

I) Frühere Wertentwicklungen des Marktes lässt nicht auf zukünftige Renditen der hier angestrebten Strategie schließen. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie das Produkt halten.

II) Bei der Ziel-Ausschüttungsrendite handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Ertragsentwicklung, die auf 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.

III) Bei der Ziel-IRR handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen mittleren Jahresrendite, die auf 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.

# CVREF Germany

## ESG-Aspekte gemäß Artikel 8 EU-OffenlegungsVO<sup>1)</sup>

### Berücksichtigung ökologischer Merkmale in der Anlagestrategie

#### Sustainable Finance Disclosure Regulation & EU Taxonomy

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| SFDR        | Integration selbst definierter Nachhaltigkeitsindikatoren   | Abfrage der Kriterien beim Verkäufer, Integration der Kriterien in ESG Due Diligence, Kaufentscheidung   |
|             | Prüfung, ob das potentielle Investitionsobjekt möglicherweise eine negative Auswirkung auf Nachhaltigkeit hat                                       | <p><b>Prüfung, ob das jeweilige Investitionsobjekt</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) An der Gewinnung, Entnahme, Lagerung, Fertigung oder dem Transport von fossilen Brennstoffen beteiligt ist</li> <li>2) Als energieeffizient (gemäß der Energieklasse) einzustufen ist</li> </ol> <p><b>Offenlegung von mindestens einem der folgenden Indikatoren</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3) GHG Emissionen</li> <li>4) Energieintensität (des Gebäudes, nicht des Mieters, der Mieter)</li> <li>5) Abfallaufkommen</li> <li>6) Rohstoffverbrauch für Neubauten und wesentliche Renovierungsarbeiten</li> <li>7) Anteil vegetationsloser Oberfläche</li> </ol> |
| EU Taxonomy | Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. |  |

### Berücksichtigung ökologischer Merkmale in der Anlagestrategie

- **Nach** Anlaufphase von **4 Jahren** nach Fondsaufgabe fortlaufend **mind. 60 %** der **vermietbaren Fläche** aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten **ökologischen Merkmale erfüllen** („Investitionsquote“)
- Um in die „Investitionsquote“ des AIF zu fallen, muss eine Immobilie das verbindliche Kriterium und mind. 50% (3 von 5) der optionalen Kriterien erfüllen

<sup>1)</sup> Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die rechtlichen Voraussetzungen und die dahingehende Verwaltungspraxis der zuständigen Aufsichtsbehörden sich ändern, so dass der AIF nicht mehr als ein Finanzprodukt qualifiziert, das die Anforderungen nach Art. 8 der Offenlegungsverordnung erfüllt.

# CVREF Germany

## Ökologische Merkmale - Kriterien

|               |   |  |  |
|---------------|---|--|--|
| VERPFLICHTEND | 1 | Energieeffizienzklasse / Primärenergiebedarf               | Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, besitzen mindestens einen Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (Endenergiebedarf, Energy Performance Certificate, EPC) der Klasse B   |
| OPTIONAL      | 2 | Installation von Photovoltaikanlagen                       | Mind. 40% der geeigneten Dach- und Parkplatzflächen werden durch Solarmodule genutzt   |
|               | 3 | Biodiversität  | Mind. 20% der Grundstücksfläche des Investitionsobjekts müssen begrünt sein. Hierzu zählen auch Fassadenbepflanzungen und intensive/extensive Dachbegrünung  |
|               | 4 | Effiziente und nachhaltige Gebäudekühlung und Wärmenutzung | Mind. 14% der für Gebäudekühlung und Heizzwecke eingesetzten Primärenergie aus stammt aus erneuerbaren Quellen; Umsetzung durch je nach Technik zwischen 15% Solarthermie und 50% (Biomasse, Geothermie etc.); mögl. Substitution durch zusätzliche Dämmung, Betonkernaktivierung, intelligente Fassadensysteme oder Kälte-Rückgewinnung |
|               | 5 | Reduzierter Wasserverbrauch                                | Einsatz wassersparender Armaturen und Einrichtungen/Anlagen, die definierte Grenzwerte gemäß Produktdatenblatt, Bauzertifikat oder einer in der Union bestehende Produktkennzeichnung nicht übersteigt   |
|               | 6 | Auswahl Facility Manager nach ökologischen Kriterien       | Beauftragung der Facility Manager enthält als wesentlichen Vertragsbestandteil die umweltverträglichen Unterhaltsreinigung nach GEFMA  |

# CVREF Germany

## Risiken

|                        |   |
|------------------------|---|
| Kursrisiken            | ... aufgrund der Beteiligung an der Wertentwicklung der Immobilien und sonstigen Anlagen im Fonds. 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.).  |
| Konzentrationsrisiken  | ... durch Beschränkung auf bestimmte Länder, Regionen und Marktsegmente.  |
| Adressenausfallrisiken | ... in Bezug auf die Geschäftspartner des Fonds (Mieter, Projektentwickler, Emittenten, Banken, Dienstleister etc.).  |
| 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.  |
| Nachhaltigkeitsrisiken | <p>... sind 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Weitere Informationen zum Management der Nachhaltigkeitsrisiken finden Sie auf unserer Webseite <a href="https://aif.capital/esg_kv/">https://aif.capital/esg_kv/</a></p> |

# Disclaimer

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie das Informationsdokument des AIF, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

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.

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 Gesellschaft sowie alle zur Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften (ehret+klein Capital Markets GmbH, ehret+klein Investment Management GmbH) übernehmen keine Verantwortung für etwaige aus der Verwendung dieses Dokuments entstehenden Verluste oder Schäden.

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 Gesellschaft sowie alle zur Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften (ehret+klein Capital Markets GmbH, ehret+klein Investment Management GmbH) übernehmen keine Verantwortung für etwaige Veränderungen und eventuellen Einflüsse auf Wertentwicklung und Renditeausschüttungen.