

# Cromwell – AIF Partner KVG

Europäische Logistikstrategie

Pre-Marketing Information | Q4/2023



# Zusammenfassung

## Europäische Logistikstrategie

**Core-Plus-Logistikstrategie mit Investitionen in starke westeuropäische Märkte.** Die Strategie sowie der Anlagezeitpunkt profitieren von der jüngsten Renditekorrektur hochwertiger Logistikimmobilien in Europa sowie der Erwartung auf eine anhaltend hohe Nutzernachfrage bei gleichzeitigem Angebotsmangel und somit einem starken Wachstum der Marktmieten sowie der Indexierung der Bestandsmieten.

Die Strategie umfasst die Zusammenarbeit von AIF Partner KVG (Kapitalverwaltungsgesellschaft gem. § 17 KAGB) und Cromwell Property Group (gem. § 36 KAGB).



Artikel 8  
beabsichtigt

### Strategie – Rahmen

Struktur	Offener Immobilien-Spezialfonds ( § 284 KAGB)
SFDR (EU-Offenlegungsverordnung)	Artikel 8 beabsichtigt
Investorenprofil	Multi-Investorenfonds
Zielvolumen (AUM)	EUR 800 Mio.
angestrebtes Verhältnis von Fremdkapital zu Verkehrswert <sup>1)</sup>	25–40 %
Mindestanlagevolumen	EUR 25 Mio.
Zielrendite	5,00–5,25 % Ausschüttungsrendite

1) Ankauf von Objekten an Tag eins mit 100% Eigenkapital. Die Strategie unterstellt die Aufnahme von Fremdkapital, sobald sich die Zins- und Finanzierungsbedingungen nachhaltig stabilisieren.

### Strategie – Übersicht

Risikoprofil	Core+
Halten-Strategie	Kaufen – Halten (langfristig) – Exit
Anlagestrategien	1. Nachvermietungsstrategie 2. Standortaufwertungsstrategie 3. Strategie der Aufwertung der Immobilien
Länderallokation	Ausgewählte Märkte in Westeuropa

Hinweise: Hedging-Effekte zur Absicherung von Währungsrisiken sind noch nicht in der Zielrendite berücksichtigt. Weitere Angaben zur Zielallokation nach Ländern befinden sich auf Folie 8.



# ESG-Strategie

Verpflichtungen zur Förderung der Nachhaltigkeit und einer kontinuierlichen Verbesserungsagenda



# Ankaufsplanung und Pipeline

Cromwell verfügt über eine starke europäische Präsenz und ein gewachsenes Netzwerk in jeder Jurisdiktion der vorgeschlagenen Strategie und ist in der Lage, On- und Off-Market-Transaktionen rasch umzusetzen



1) im Zeitraum 01/2022 – 06/2023

# RISIKOHINWEISE

Ein Investment in diese Anlagestrategie birgt neben den dargestellten Chancen unter anderem folgende Risiken:

- Kursrisiken aufgrund der Beteiligung an der Wertentwicklung der Immobilien und sonstigen Anlagen im Fonds. Diese wirken sich bei Einsatz von Fremdkapital 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 entstehen, da diese möglicherweise nicht aus der vom Fonds vorgehaltenen Liquidität bedient werden können. Das 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. Weitere Informationen zum Management der Nachhaltigkeitsrisiken finden Sie auf unserer Webseite: [https://aif.capital/esg\\_kvg/](https://aif.capital/esg_kvg/)
- 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.
- 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
- Währungsrisiken in Bezug auf Vermögenswerte und Zahlungsflüsse, welche nicht in EUR bestehen. Soweit eine Währungsabsicherung erfolgt bestehen Risiken aus Kosten/Verlusten der Währungsabsicherung.

# DISCLAIMER

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 das 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.

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.

NOI Yield = Nettokaltmiete bzw. Mietertrag abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten / Bruttokaufpreis inklusive Kaufnebenkosten. Die benannte NOI Yield setzt den Jahresmietertrag nach nicht umlegbaren Kosten ins Verhältnis zum Bruttokaufpreis der Immobilie und gibt keine Indikation für die Zielausschüttung des Portfolios, da die Einnahmen teilweise wieder in die Immobilie investiert werden.

Ausschüttungsrendite = die Summe aller Ausschüttungen im jeweiligen Jahr geteilt durch das eingesetzte Eigenkapital.

# DISCLAIMER

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

Sofern auf frühere Wertentwicklung 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.