

ampega.

Talanx Investment Group

Suchprofil für Immobilieninvestitionen des Talanx-Konzerns

Eckdaten des Suchprofils im Überblick



Investitionsvolumen: ab 15 Mio. EUR (pro Investition)



Nutzungsarten

- Büroimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien
 - Innerstädtische Einzelhandelsobjekte
 - Gewerbliche Mixed-Use Objekte
 - Fachmarktzentren
- Logistikimmobilien
- Hotelimmobilien
- Wohnen



Immobilienqualitäten

- Projektentwicklung zum Erwerb als Forward Deal:
max. 6 Monate bis Fertigstellung
- Moderne, zeitgemäße Bestandsobjekte in gutem
baulichem und technischem Zustand
- Drittverwendungsfähige, funktional gestaltete Gebäude
- Hohe Vermietungsstände
- (Rest-) Mietvertragslaufzeiten von mind. 5 Jahren



Standortanforderungen

- Top 7 Investmentstandorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)
- Etablierte deutsche Großstädte / Regionen



Nachhaltigkeit

- Green Building Zertifizierungen „Gold“ oder besser
(z.B. DGNB, LEED, BREEAM)
- „Manage-to- ESG-Ansatz“
- Nicht nachhaltige Nutzungen wie z.B. Glücksspiel,
Rüstungsindustrie oder Gewinnung, Lagerung und Transport
fossiler Energieträger schließen wir aus



Risikoprofil

- Core I (Core Plus)

Ihre Ansprechpartner:innen



**Yvonne
Juretzko**

- **Assetklasse Büro**
Region Norddeutschland inkl.
Mecklenburg-Vorpommern
- **Assetklassen Wohnen**
(Norddeutschland)
- **Logistik (bundesweit)**

Yvonne.Juretzko@ampega.com



**Marc
Ludwig**

- **Assetklasse Büro**
Regionen NRW, Rheinland-
Pfalz, Baden-Württemberg
- **Assetklasse Einzelhandel**
(bundesweit)

Marc.Ludwig@ampega.com



**Pia Mara
Grabe**

- **Assetklasse Büro**
Regionen Berlin, Brandenburg,
Hessen, Saarland
- **Assetklasse Hotel**
(bundesweit)

PiaMara.Grabe@ampega.com



**Thomas
Trück**

- **Assetklasse Büro**
Regionen Bayern,
Thüringen, Sachsen-Anhalt,
Sachsen
- **Assetklasse Wohnen**
(Süddeutschland)

Thomas.Trueck@ampega.com

Ihre Ansprechpartner:innen



Harald
Decker

**Mezzanine-Finanzierung von
Projektentwicklungen**

Harald.Decker@ampega.com

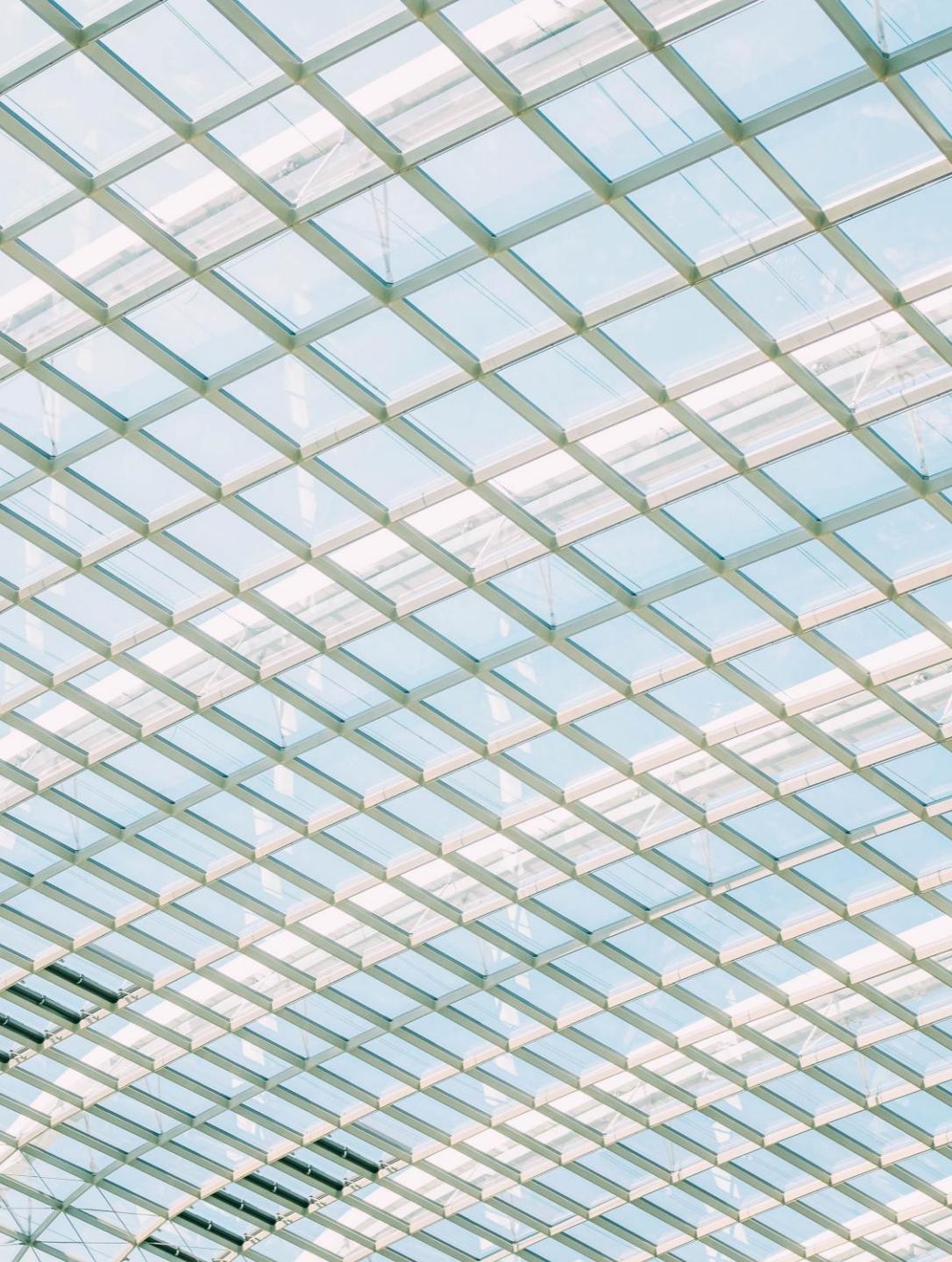


Jürgen
Weigl

**Leiter Direct Real Estate
Investments/Finanzierungen**

Juergen.Weigl@ampega.com

Die Nutzungsarten im Detail



1. Bürogebäude

Hauptstandorte für Bürogebäude

Berlin | Düsseldorf | Frankfurt | Hamburg

Köln | München | Stuttgart

Großstädte mit einem liquiden/transparenten Immobilienmarkt von überregionaler Bedeutung:

Bonn | Bremen | Dresden | Hannover | Karlsruhe | Leipzig

Mainz | Mannheim | Münster | Nürnberg | Wiesbaden

Vermietung

- Ø (Rest-) Mietvertragslaufzeiten > 5 Jahren
- Vermietungsstand > 75 %
- Bonitätsstarker Mieterbesatz
- Präferenz: Multi-Tenant-Vermietung

Bauqualität

- Anforderungen an Nachhaltigkeitskriterien und Energieeffizienz erfüllt
- Drittverwendungsfähige, funktional gestaltete Gebäude mit effizienten Grundrisslösungen
- Baujahr / letzte Modernisierung ab 2015 oder später

Lagequalitäten

- (Sehr) gut etablierte Bürolagen, Lagen innerhalb der Innenstadt
- Gute Anbindung an ÖPNV
- Keine benachteiligten Lagen oder reine „Entlastungs- oder Pionierstandorte“

2. Einzelhandelsimmobilien

Standorte

Berlin | Düsseldorf | Frankfurt | Hamburg | Köln | München
| Stuttgart

Ebenfalls sind Städte zulässig, die

- über mehr als 100.000 Einwohner:innen verfügen (bei Fachmarktzentren im Einzugsgebiet)
- in den alten Bundesländern liegen
- eine Kaufkraft-Kennziffer von > 100 und
- eine Zentralitätskennziffer > 100

aufweisen.

Großflächige Einzelhandelsobjekte (Verbrauchermärkte, Fachmärkte mit Lebensmittelanbieter, Fachmarktzentren)

Lagequalitäten

- ausschließlich etablierte Mikrostandorte in verdichteten Einzelhandelsagglomerationen
- Keine Solitärstandorte

Vermietung

- Mieterbesatz inkl. LEH-Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt
- Keine Non-Food Fachmarktzentren, Möbelmärkte, sonstige Spezialnutzungen

Bauweise

- Ebenerdige Mindestverkaufsfläche > 3.000 m²
- Nutzungstypische Anzahl von Stellplätzen

Innerstädtische Einzelhandels-, gemischt-genutzte Innenstadtobjekte

Lagequalitäten

- 1-A-Lage Fußgängerzone oder etablierte Stadtteilzentren

Vermietung

- nachhaltige Vermietbarkeit der in den Obergeschossen befindliche Nutzung (z. B. Büros, Arztpraxen oder Wohnungen)

3. Logistikimmobilien

Standorte

Berlin/Brandenburg | Bremen | Duisburg/Niederrhein | Hamburg
Hannover | Kölner Bucht | Leipzig/Halle | München | Nürnberg
Östliches Ruhrgebiet | Rhein-Main | Rhein-Neckar | Stuttgart

Lagequalitäten

Bei der direkten Umgebung der Logistikimmobilie wird exemplarisch auf folgende Aspekte geachtet:

- Geringe Entfernung und staufreier Zugang zur nächsten Autobahnauffahrt
- Anbindung an den ÖPNV
- 24-Stunden-Betrieb rechtlich möglich
- Verfügbarkeit an Arbeitskräften

Vermietung

- Langfristige Mietverträge (mind. 7 Jahre)
- Ziel-Vermietungsquote > 90 %
- Bonitätsstarke Ankermieter

Bauqualität

- Moderne Gebäude mit Baujahr / letzte Modernisierung ab 2020 oder später
- Energieversorgung mit Wärmepumpen
- Hallenhöhe 10 bis 12 m, UKB
- Tragfähigkeit des Bodens > 5.000 kg / m² (möglichst: WGK-Folie)
- Rangierfläche für LKW von mind. 35 m
- Mind. 1 Tor pro 1.000 m² Hallenfläche

Sonstige Anforderungen

- Sehr gute, drittverwendungsfähige und flexible Logistikimmobilien
- Büroanteil max. 10 % der Grundfläche des Gebäudes
- Potenzielle Erweiterbarkeit
- Ausreichend dimensionierte Sprinkleranlage

Nicht geeignet

- Light Industrial Immobilien/Gewerbeparks

4. Hotels

Standorte

Berlin | Düsseldorf | Frankfurt | Hamburg | Köln | München
| Stuttgart | Leipzig

Lagequalitäten

- (Sehr) gut etablierte Hotellagen, Lagen innerhalb der Innenstadt
- Gute Anbindung an ÖPNV
- Keine benachteiligten Lagen

Vermietung

- Direktbetrieb / White Label Operator (Betreiber etabliert und bonitätsstark)
- Renommierte, international bekannte Hotelmarken (Brand)
- Langfristige Pachtverträge (> 12 Jahre)

Bauqualität

- Anforderungen an Nachhaltigkeitskriterien und Energieeffizienz erfüllt
- Drittverwendungsfähige, funktional gestaltete Gebäude mit effizienten Grundrisslösungen
- Baujahr / letzte Modernisierung ab 2015 oder später

Sonstige Anforderungen

- Pachtdeckungsfaktor $\geq 1,5$
- Sicherheit: Bankgarantie / Barhinterlegung $\geq 9-12$ Monate
- Diversifizierte Nachfrage

Nicht geeignet

- Managementverträge
- Hotelimmobilien im Ausland
- Luxus- und Erholungsresorts

5. Wohnen

Standorte

Berlin | Düsseldorf | Frankfurt | Hamburg | Köln | München
| Stuttgart

Städte in unmittelbarer Nähe zu diesen Metropolregionen bzw. Agglomerationen

Ebenfalls sind Städte zulässig, die

- über mehr als 50.000 Einwohner:innen verfügen
- gesichert positive demografische und wirtschaftliche Perspektive aufweisen.

Lagequalitäten

- Ruhige und etablierte Wohnlagen mit einem guten Zugang zur Nahversorgungs- und Verkehrsinfrastruktur

Vermietung

- Vollvermietung mit einer Vermietungsquote von >95%
- Bei Neubau: Abgeschlossene Erstvermietung des Objektes
- Solvente Mieter mit Mietbelastung von max. 35% des Nettoeinkommens

Bauqualität

- Hoher KfW-Standard wird vorausgesetzt (mindestens KfW-55), gerne auch Neubauobjekte
- Kein Sanierungs- und Modernisierungsstau

Sonstige Anforderungen

- Ausschließlich traditionelle Wohnobjekte, die mindestens 25 Einheiten und maximal 150 Wohneinheiten verfügen
- Diversifizierter Wohnungsmix mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70-90 qm
- Bei Projektentwicklungen: Fertigstellung in max. 12 Monaten

Nicht geeignete Wohnformen

- Spezialwohnformen wie studentisches- oder seniorengerechtes Wohnen, Mikro- und Co-Living, Reihen- oder Townhouses

Kriterien für die Vergabe von Mezzanine-Kapital

Grundlegend orientiert sich der Konzern bei der Vergabe von Mezzanine-Kapital in vorselektierten Fällen an dem Suchprofil für Immobilien-investitionen. Primäres Ziel ist es, jene Projektentwicklungen zu finanzieren, welche auch für einen Ankauf in Frage kommen.



Finanzierungsbedarf: 5 - 30 Mio. EUR
(bis zu max. 25% der Gesamtinvestitionskosten)



Investitionsdauer: In der Regel bis zu 60 Monate



Eigenkapital:
Eigenkapitaleinsatz des Projektentwicklers von
mind. 5% der Gesamtinvestitionskosten notwendig



Projektstatus:

- Gesichertes Grundstück
- Ausgereiftes Planungskonzept
- Baurecht vorhanden
- Lage- und nutzungsabhängige Vorvermietungsquoten
- Geschlossenheit der Gesamtfinanzierung
(mind. Termsheet FK)



Darlehensnehmer:
Die Vergabe von Mezzanine-Kapital erfolgt direkt an die
jeweilige Projektgesellschaft



Verzinsung:

- Basisverzinsung
- Endfällige Gewinnbeteiligung möglich



Sicherheiten:

- Erstrangige Verpfändung der Gesellschaftsanteile des
Darlehensnehmers
- Nachrangige Grundschulden in Darlehenshöhe nebst
Zinsen und üblicher Nebenleistungen
- ICA (Intercreditor Agreement)
- Abtretung aller Rechte und Ansprüche aus allen
wesentlichen Verträgen, die das Projekt betreffen, sofern
diese nicht bereits an die Bank abzutreten sind

Hinweis

- Das beschriebene Suchprofil entspricht den strategischen Zielen für die Immobilienanlage des Talanx-Konzerns zunächst bis Ende 2024. In diesem Zeitraum können sich die Ziele ändern oder auch erfüllt sein, sodass es sich empfiehlt, mindestens im jährlichen Rhythmus ein neues aktualisiertes Suchprofil anzufordern.
- Factsheets ohne Adressangabe und Downloadlinks können nicht als Angebotsnachweis akzeptiert und geprüft werden, da eine Bearbeitung nicht möglich ist.
- Da wir für die Betreuung verschiedener Portfolien mit unterschiedlichen Investmentstrategien zentral verantwortlich sind, bitten wir Sie, Immobilienangebote nur an die Ampega Asset Management GmbH zu senden.
- Es ist nicht sinnvoll, Angebote an andere Adressaten oder gar mehrfach zu senden, da es nur die Postlaufzeiten verlängert.
- Broschüren und Exposés können leider nur in Ausnahmefällen und auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt werden.
- Sollten Sie Angebote an bestimmte Ansprechpartner/innen in unserem Hause mit Vermerken wie z. B. „persönlich/vertraulich“ oder „Frau/Herrn c/o Ampega Asset Management GmbH“ etc. versenden, so werden diese Briefe bei Abwesenheit oder Urlaub unter Umständen erst Tage bis Wochen später geöffnet. Die Kenntnisnahme solcher Angebote beginnt erst mit dem Tag der Brieföffnung.
- Für den Fall, dass Sie Makler sind und Ihr Angebot provisionspflichtig abgeben möchten, bitten wir um Verständnis dafür, dass wir mit Zusendung dieses Suchprofils keinesfalls ein Angebot zum Abschluss eines Maklervertrages abgegeben haben.
- Bitte beachten Sie, dass eine Maklerprovision nicht anfällt und nicht gezahlt wird, es sei denn, dass eine solche ausdrücklich zuvor schriftlich vereinbart wurde.
- Ihre Daten werden evtl. für einen späteren Angebotsnachweis gespeichert.