



Renditetrüffel – sind Betreiberimmobilien das Anlagegebot der Stunde?

08. Juni 2017

Auf Sachwert-Investments spezialisiert

Die Commerz Real Gruppe im Überblick

45 Jahre
Markterfahrung

17 Standorte
*im In- und Ausland
mit Hauptsitz in Wiesbaden
und Düsseldorf*

zu **100 %**
*Tochtergesellschaft der
Commerzbank*

Breites
Leistungsspektrum

Umfassende **Expertise**
im Sachwertmanagement

AA_{AMR}
Scope Rating Award

rund **700**
Mitarbeiter

Umfassendes Knowhow im
Asset Management
*und in der Strukturierung von
Finanzierungslösungen*

32 Mrd. Euro
verwaltetes Vermögen

Unser Leistungsspektrum

Wir verbinden Sachwert- und Finanzkompetenz in einer Gruppe



Offener Publikums Immobilienfonds

- › *hausInvest* wurde 1972 aufgelegt
- › Fondsvolumen von rd. 12 Mrd. Euro; einer der größten deutschen Offenen Immobilienfonds
- › Ca 650.000 Anleger



Geschlossene Fonds

- › Bislang insgesamt 182 geschlossene Fonds aufgelegt
- › Anlagesegmente sind Immobilien, Solarparks, Flugzeuge und Schiffe
- › ca. 75.000 Anleger



Institutionelle Anlageprodukte

- › Spezial-AIF für Pensionskassen, Versicherungen, Versorgungswerke, Family Offices
- › Anlagesegmente sind Immobilien, Infrastruktur, Flugzeuge und Energie



Structured Investments

- › Bau- und Finanzierungsmanagement für gewerbliche und öffentl. Immobilien
- › Planen, bauen und finanzieren aus einer Hand



Mobilien-Leasing

- › Leasinganbieter des Commerzbank-Konzerns
- › Finanzierung fokussiert auf Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen, Anlagen, Fuhrparks, IT u.v.m.)



Was sind Betreiberimmobilien?

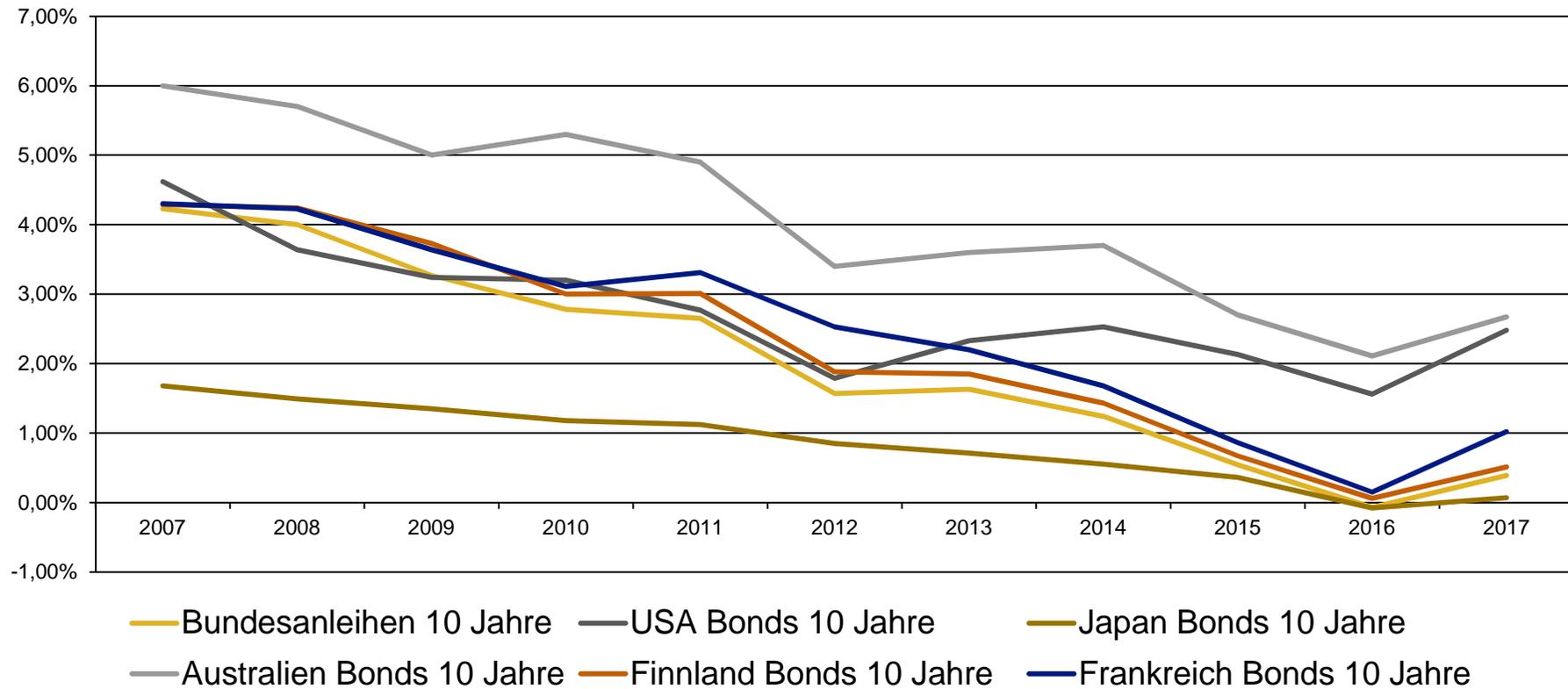
„Betreiberimmobilien sind Sonderimmobilien und werden als Immobilien definiert, die auf eine spezielle Nutzung mit geringer Drittverwendungsfähigkeit ausgerichtet sind. Sie weisen ein hohes Ertragspotential verbunden mit einem hohen Risikopotential auf.“*

*Kleiber (2014), Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Beispiele für Betreiberimmobilien

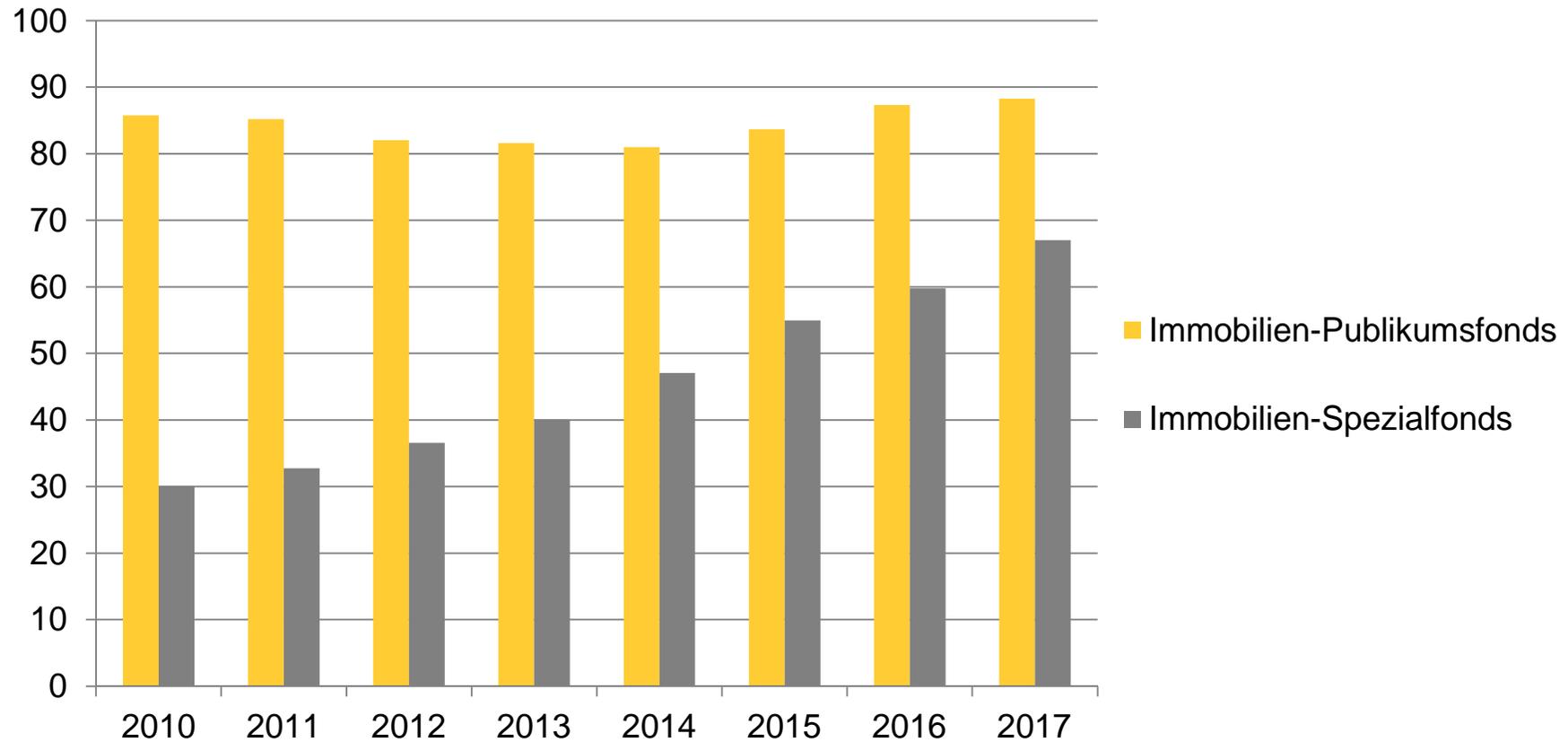
- Hotel
- Studentisches Wohnen (Mikro-Apartments)
- Senioren-/Pflegeheim
- KiTa
- Krankenhaus
- Sportstadien

Historischer Verlauf Bonds 10 J. Kupon Zinsentwicklung



Quellen: Bloomberg/ IMF International Financial Statistics Stand: Mai 2017

Vermögen Immobilien-Publikumsfonds vs. Immobilien-Spezialfonds in Mrd. Euro



Quelle: BVI Stand März 2017

Pressestimmen

Immobilien

In Deutschland sind Büros fast ausverkauft

Die Welt, 14.07.2016

Immobilieninvestments

Ein Aufschwung, der nicht enden will

Handelsblatt, 01.10.2016

Wohnungspreise

Der Immobilien-Wahnsinn geht weiter

Handelsblatt, 18.10.2016

Immobilieninvestoren

Chinesen reißen sich um deutsche Top-Immobilien

Die Welt, 04.03.2015

Europe Capital Trends

„Investors are being forced to work harder to source stock“

RCA Insights, 27.10.2016

Immobilienmarkt

**Verzweiflungstaten
Der deutsche Immobilienmarkt wird allmählich leergekauft**

FAZ, 04.11.2016

House Prices

In Amsterdam, the Housing Market Is Showing Signs of Overheating

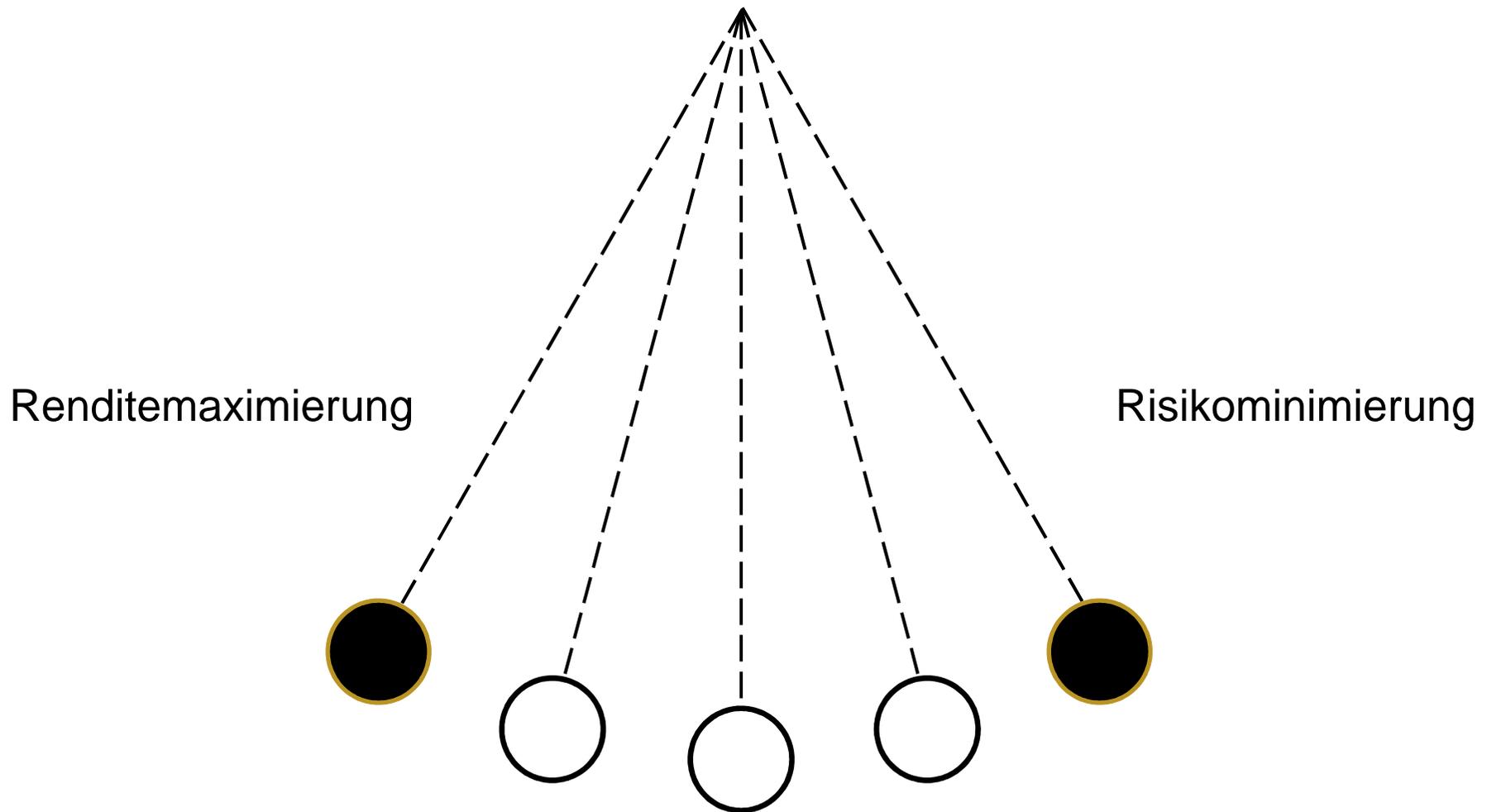
Bloomberg, 21.06.2016

Property Markets

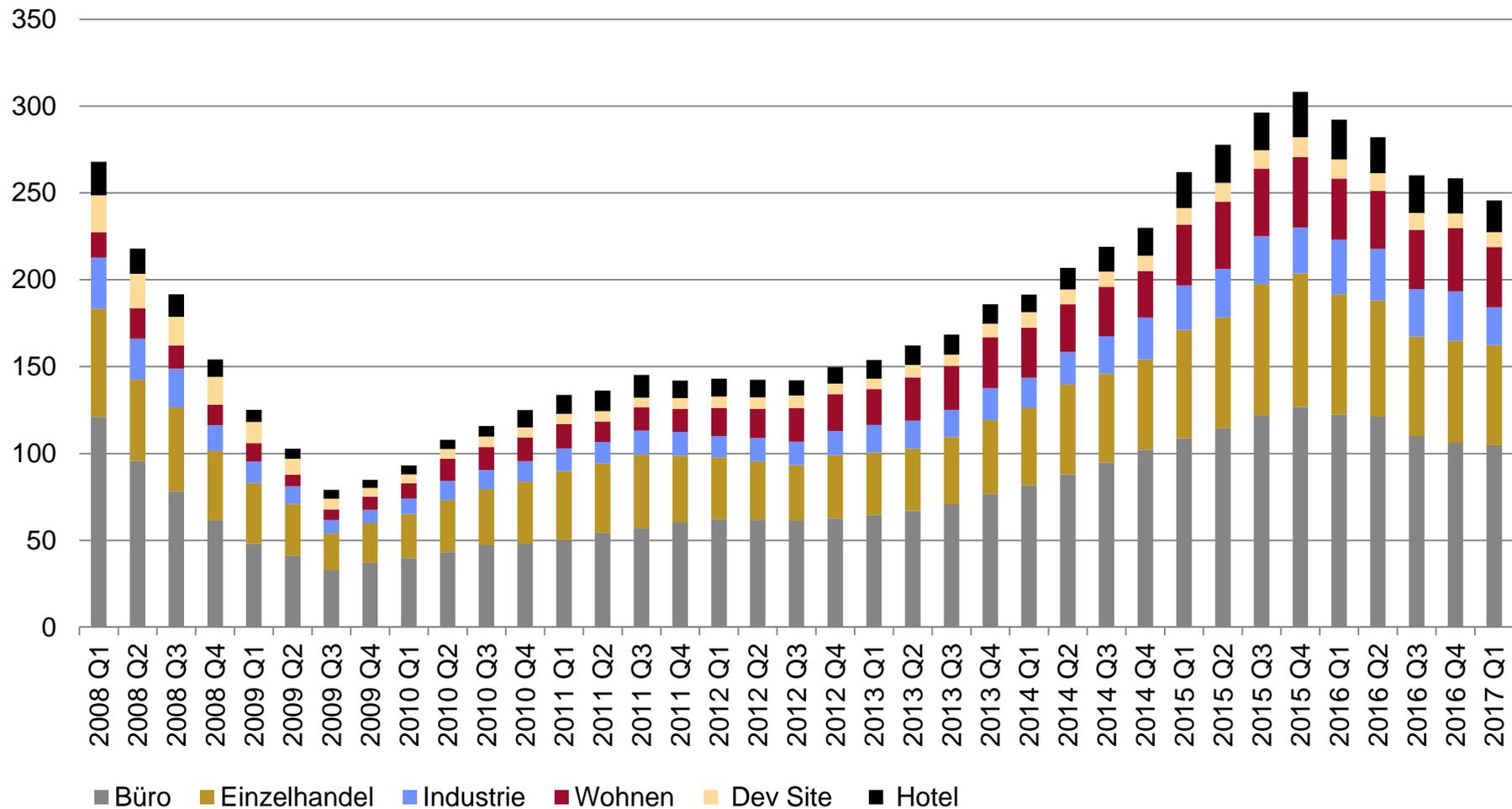
Is Japan's latest REIT boom overheating?

Nikkei Asian Review, 29.04.2016

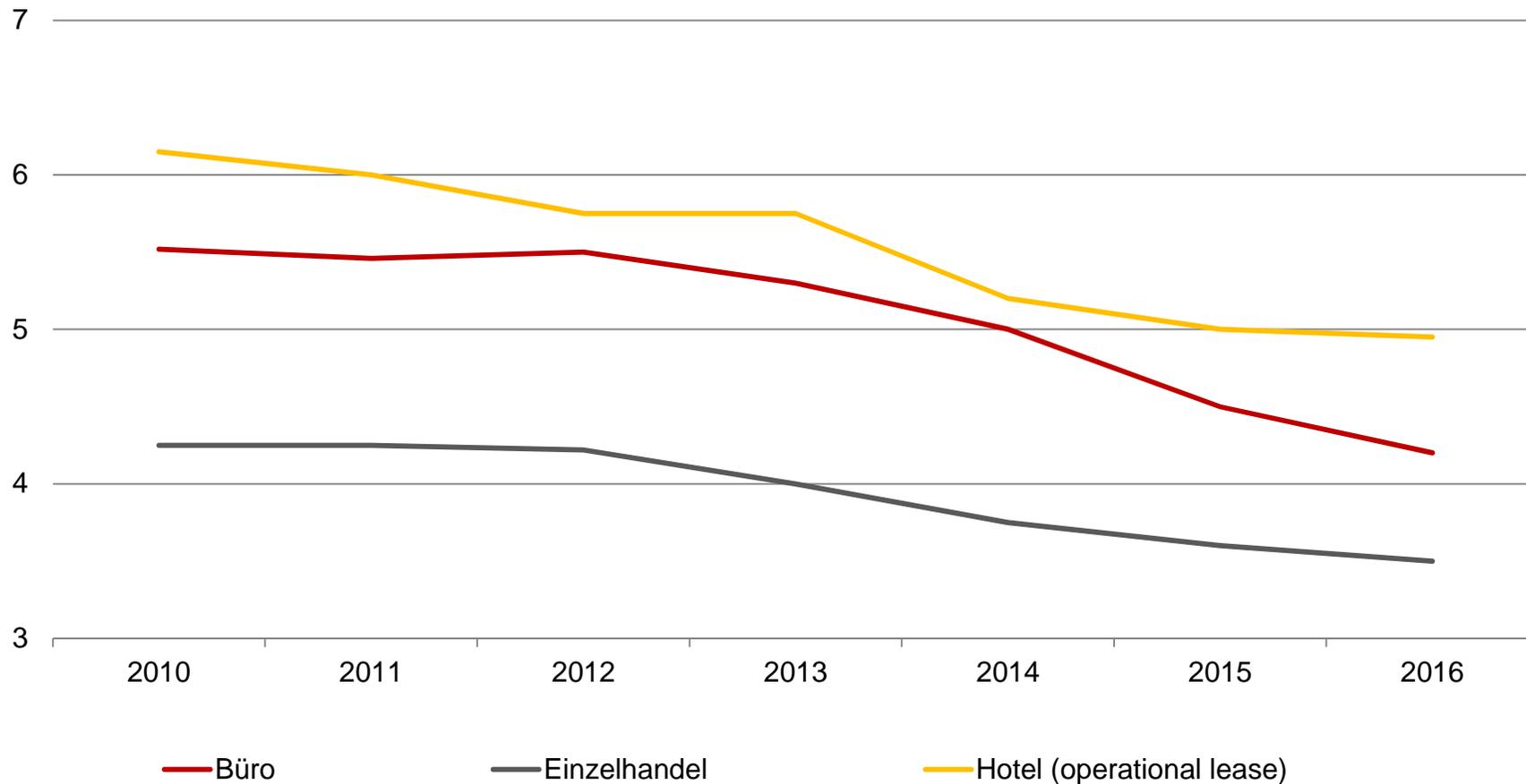
Rendite-Risiko-Profil: Pendeln zwischen den Extremen



Europa: Transaktionsvolumen Q1 2017, in Mrd. Euro



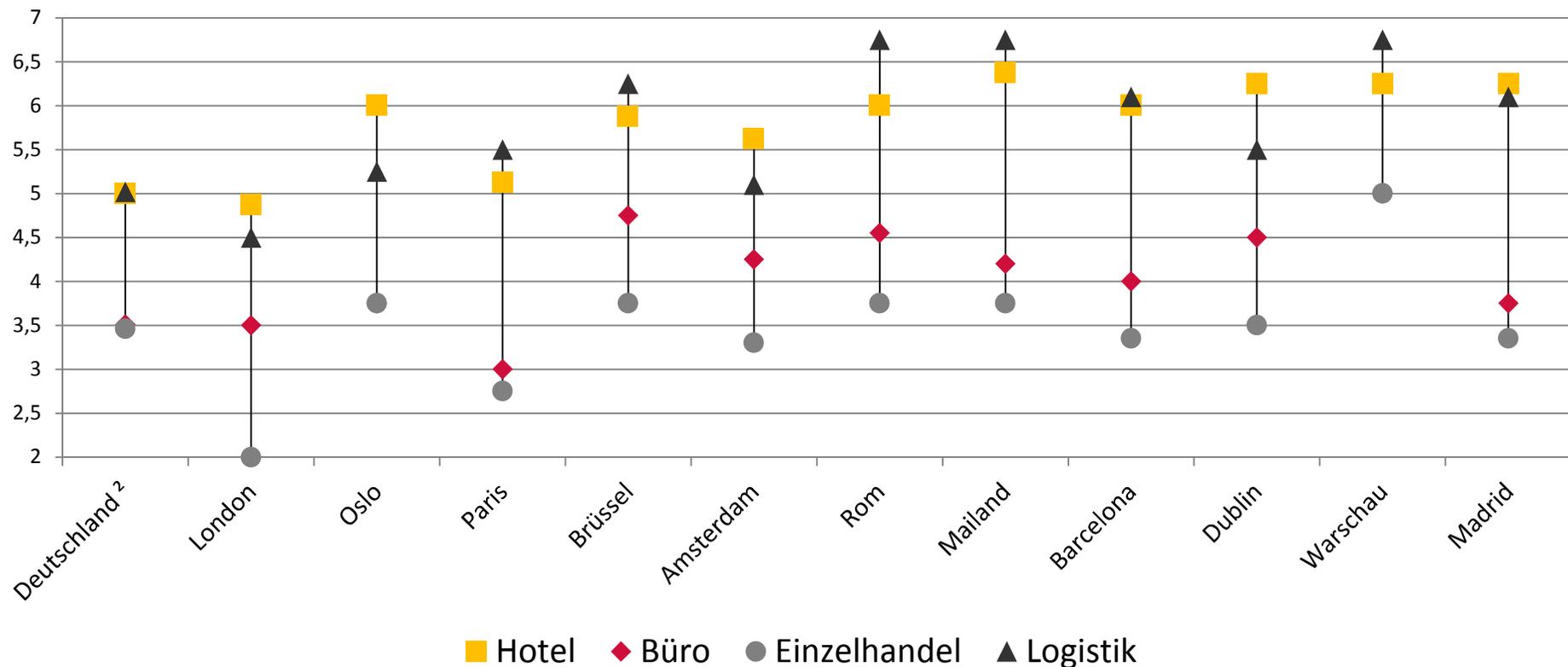
Capital Markets Europe: Spitzenrenditen Stark einknickende Renditen in allen Sektoren, in Prozent



Source: Commerz Real AG, CBRE Hotels, Data as at Q4 2016

Capital Markets Europe: Spitzenrenditen Vergleich von Nutzungsarten

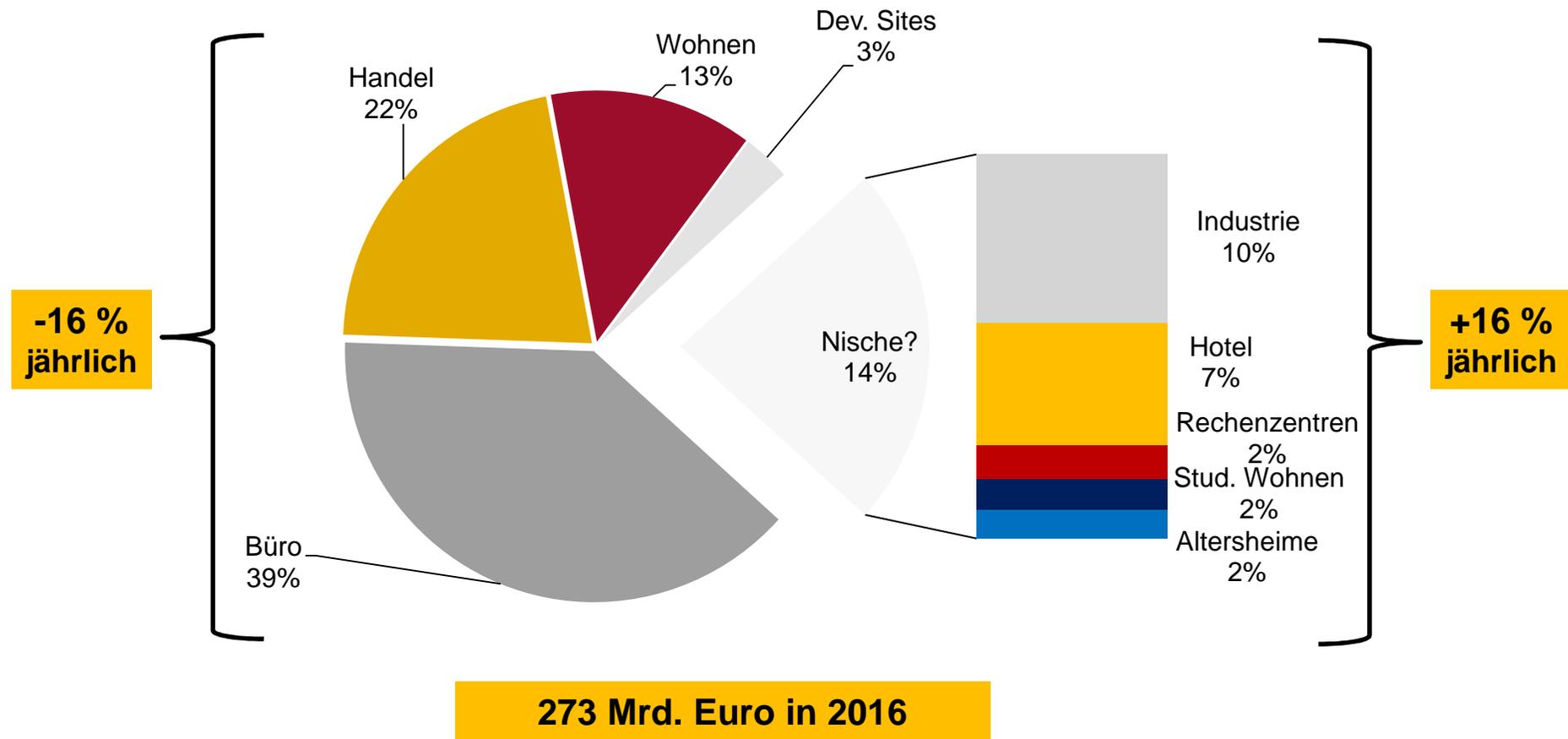
Europäischer Vergleich – Rendite [%] ^{1,2}



¹ CBRE Research: Europe Hotel Investment, Q4 2016; JLL Research 2017

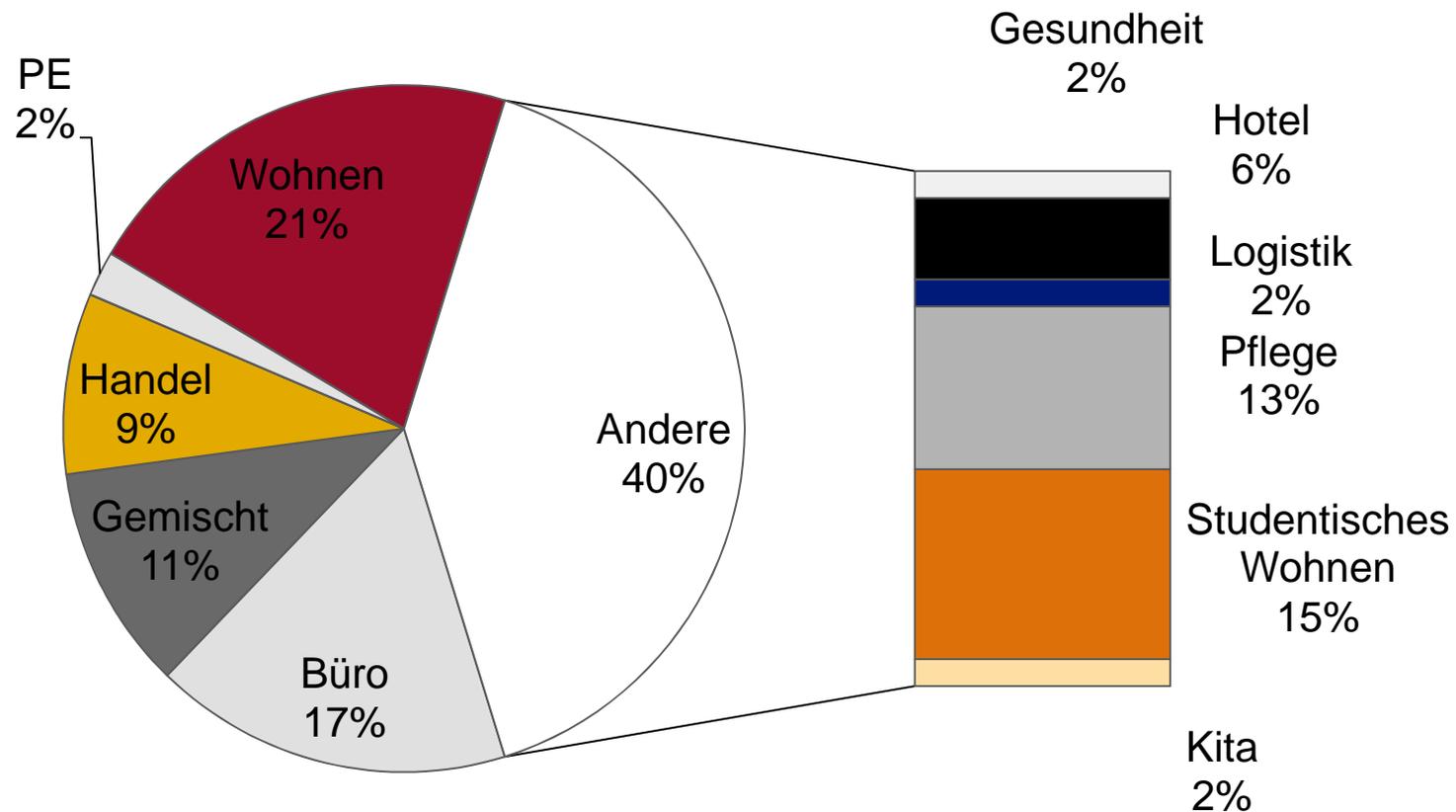
² Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München

Capital Markets Europe: Transaktionsvolumen Starke Nachfrage bei Betreiberimmobilien

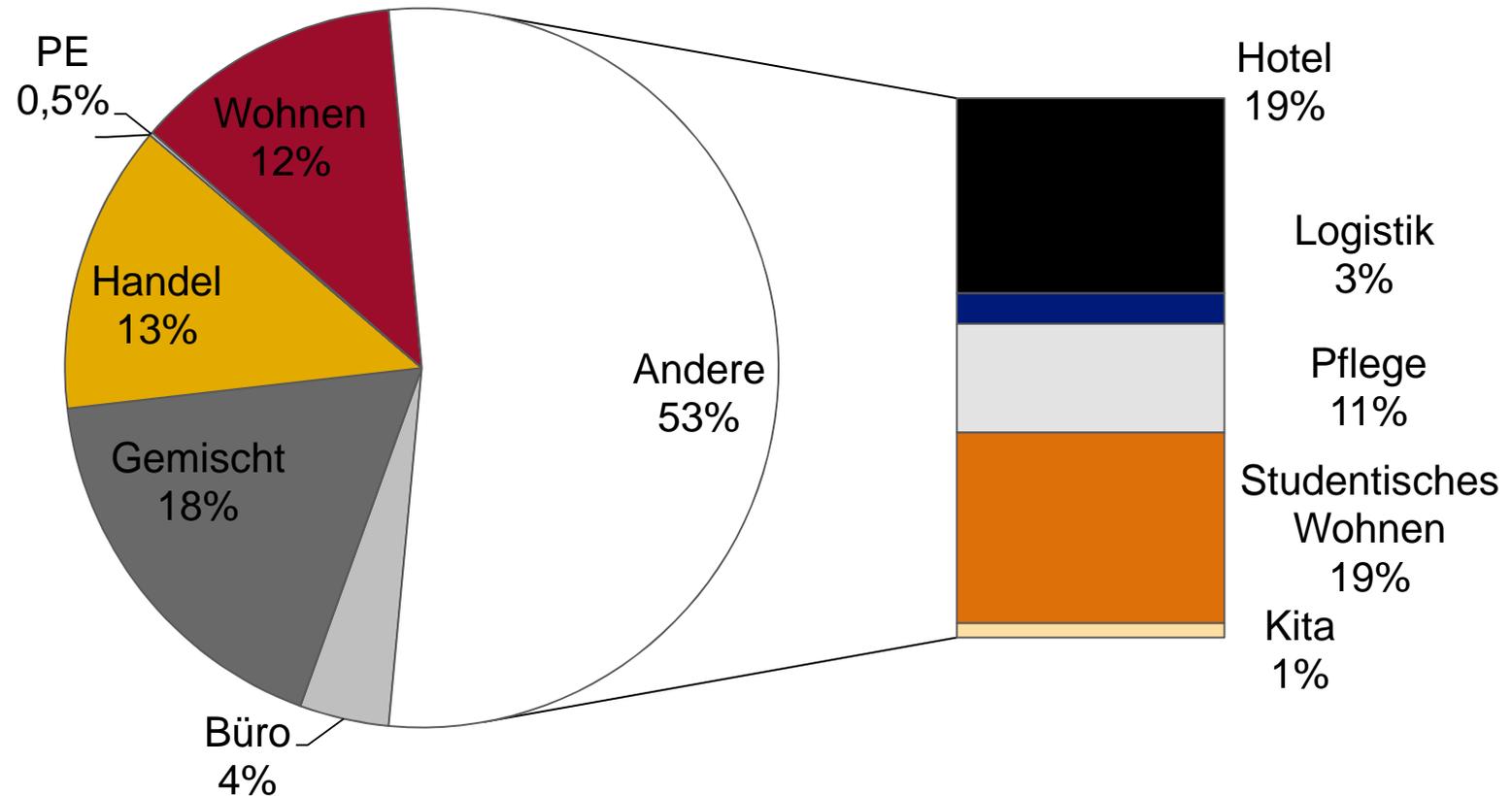


Source: RCA, Commerz Real Research, data as at Q4 2016

Verteilung von neuen Immobilienfonds nach Themen (Summe 47)



Zielvolumen von neuen Immobilienfonds nach Themen (Summe 10,7 Mrd. Euro)



Institutional Hotel Fund

Produktparameter im Überblick

Investmentstrategie:	Core / Core+ Investmentstrategie; Aufbau eines Hotelportfolios in weltweiten Metropolen und Tourismuszentren. Investition in Hotels mit etablierten, bonitätsstarken Hotelbetreibern mit langjähriger Erfahrung und exzellenter Qualität
Vehikel:	Offener Spezial-AIF (Sondervermögen) nach KAGB KVG: Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fondsvolumen:	EUR 2.000 Mio. (Gesamtkapital)
Fremdkapitaleinsatz:	Max. 50% des Immobilienvermögens
Zielrendite:	<ul style="list-style-type: none"> › Bis zu 6,0%, anfänglich 4,5% p.a.*; Nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt) › 4,0% - 6,0% (Gewinnausschüttung) p.a. geplant*
Laufzeit:	Unbegrenzt
Währungsabsicherung:	Circa 90% angestrebt
Mindestzeichnungssumme:	EUR 5 Mio.
Fondsauflage:	Im 2. Halbjahr 2016

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung; die tatsächliche Wertentwicklung kann von dieser Zielsetzung abweichen.

¹ Detaillierte Informationen siehe §11 der Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens



Institutional Smart Living Fund

Produktparameter im Überblick

Investmentstrategie:	Aufbau eines Portfolios von 7 bis 10 Wohnanlagen in Deutschland. Hauptmietzielgruppe der Anlagen sind bspw. Studenten und Young Professionals. Erwerb der Immobilien als Bestand oder Neubauvorhaben. Diversifikation des Portfolios über mehrere Standorte. Berücksichtigung der Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien.
Vehikel:	Offener Spezial-AIF nach KAGB
Fondsvolumen:	EUR 250 bis 300 Mio. (Gesamtkapital)
Leverage /Finanzierung:	<ul style="list-style-type: none"> › Strukturierbar mit bis zu 40% Fremdkapital auf Portfolioebene › Vorrangige Nutzung zinsgünstiger KfW-Mittel (Effizienzhaus 55-Standard)
Zielrendite:	<ul style="list-style-type: none"> › IRR bis zu 5,0% p. a. (nach Kosten)* › Geplante Gewinnausschüttung 4,5% – 5,0% p. a.(nach Kosten)*
Laufzeit:	Unbegrenzt
Mindestzeichnungssumme:	EUR 5 Mio.
Fondsauflage:	2. Halbjahr 2016

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung; die tatsächliche Wertentwicklung kann von dieser Zielsetzung abweichen.

¹ Detaillierte Informationen siehe § 13 der Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens.

FAZIT zu Betreiberimmobilien



- Dienen der Beimischung
- Chance auf vergleichsweise hohe Rendite
- Typischerweise langer und stabiler Cashflow
- je nach Thema konjunkturunabhängig
- Verwaltung erfolgt i.d.R. durch einen Betreiber

Wenn Folgendes beachtet wird:

- Abhängigkeit vom Betreiber (Bonitätsrisiko)
- Spezifische Nutzungsausrichtung des Objektes (mangelnde Drittverwendungsfähigkeit)
- Spezialistenwissen erforderlich

Vielen Dank!

Disclaimer

Diese Präsentation wurde von der Commerz Real AG erstellt. Sie ist nicht zur öffentlichen Verbreitung bestimmt. Die Weitergabe und Vervielfältigung dieser Unterlage sowie die Verwertung und Mitteilung ihres Inhalts an unberechtigte Dritte sind unzulässig. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Die Präsentation wurde mit Sorgfalt erstellt. Die Commerz Real AG übernimmt jedoch keine Gewährleistung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in der Präsentation enthaltenen Daten. Die darin enthaltenen Annahmen und Bewertungen geben unsere Beurteilung zum jetzigen Zeitpunkt wieder, die jederzeit ohne Ankündigung geändert werden kann. Die Präsentation dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder ein öffentliches Angebot noch eine individuelle Anlageempfehlung in Bezug auf in dieser Präsentation erwähnte Vermögensanlagen dar. Die Commerz Real AG übernimmt keine Verantwortung oder Haftung jedweder Art für Aufwendungen, Verluste oder Schäden, die aus oder in irgendeiner Art und Weise im Zusammenhang mit der Nutzung der vollständigen oder eines Teils dieser Präsentation entstehen. Die Commerz Real AG übernimmt keine Verantwortung oder Haftung jedweder Art für Aufwendungen, Verluste oder Schäden, die aus oder in irgendeiner Art und Weise im Zusammenhang mit der Nutzung der vollständigen oder eines Teils dieser Präsentation entstehen.

Dr. Dirk Krupper

Produktentwicklung und Konzeption

Tel.: +49 611 7105-4564

Mail: dirk.krupper@commerzreal.com

Commerz Real AG

Mercedesstraße 6

40470 Düsseldorf

Telefon +49 211 7708-0

Friedrichstraße 25

65185 Wiesbaden

Telefon +49 611 7105-0

www.commerzreal.com