

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
 - - FachmarktzentrenLogistikimmobilien
- Hotelimmobilien

Immobilienqualitäten

- Projektentwicklung zum Erwerb als Forward Deal: max. 6 Monate bis Fertigstellung
- Moderne, zeitgemäße Bestandsobjekte in gutem baulichen und technischen 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



Djam
Mohebbi-Ahari

Mitglied der Geschäftsführung

Djam.Mohebbi-Ahari@ampega.com

Die Nutzungsarten im Detail



I. 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

Lagequalitäten

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

Vermietung

- \emptyset (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

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 Lebensmittelanker, Fachmarktzentren)

Lagequalitäten

- ausschließlich etablierte Mikrostandorte in verdichteten Einzelhandelsagglomerationen
- Keine Solitärstandorte

Sonstige Anforderungen

- Mieterbesatz inkl. LEH-Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt
- Keine Non-Food Fachmarktzentren, Möbelmärkte, sonstige Spezialnutzungen
- Ebenerdige Mindestverkaufsfläche > 3.000 m²
- Nutzungstypische Anzahl von Stellplätzen

Innerstädtische Einzelhandels-, gemischt-genutzte Innenstadtobjekte

Lagequalitäten

- 1-A-Lage Fußgängerzone oder etablierte Stadtteilzentren

Sonstige Anforderungen

- nachhaltige Vermietbarkeit der in den Obergeschossen befindliche Nutzung (z. B. Büros, Arztpraxen oder Wohnungen)
- Erhaltungszustand von guter Substanz und frei von Schadstoffen

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

Sonstige Anforderungen

- Sehr gute, drittverwendungsfähige und flexible Logistikimmobilien
- Moderne Gebäude mit Baujahr / letzte Modernisierung ab 2015 oder später
- Energieversorgung möglichst über Wärmepumpen
- Büroanteil max. 10 % der Grundfläche des Gebäudes
- Potenzielle Erweiterbarkeit
- Hallenhöhe 10 bis 12 m, UKB
- Tragfähigkeit des Bodens > 5.000 kg / m²
- Ausreichend dimensionierte Sprinkleranlage
- Rangierfläche für LKW von mind. 35 m
- Mind. 1 Tor pro 1.000 m² Hallenfläche

4. Hotels

Standorte

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

Vermietung

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

Sonstige Anforderungen

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

Bauqualität

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

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.