

Asset-Klasse	Lebensmitteleinzelhandel / Nahversorgung	Logistik / Schwerpunkt Konsumentenlogistik	Hotel
<b>Objekt-Klassifizierung</b>	Discounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Nahversorgungszentren	Logistikzentren, Distributionszentren, City Logistikzentren; Schwerpunktlegung auf Konsumgüterlogistik	Economy, Midscale und Long-Stay Hotels
<b>Risiko-Klassifizierung</b>	Core, Core Plus	Core, Core Plus, Value Add	Core, Core Plus
<b>Makrostandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nur Deutschland</li> <li>Gemeinden mit mindestens 3.000 Einwohner im Nahbereich und mindestens 10.000 Einwohnern im Einzugsgebiet</li> <li>Stabile demographische Entwicklungsperspektive</li> <li>Günstige Konkurrenzsituation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Europa mit Schwerpunkt Deutschland</li> <li>Nationale und internationale Logistikkreisläufe</li> <li>Metropolregionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Europa mit Schwerpunkt Deutschland</li> <li>Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung</li> <li>1A- und 1B-Lage in Metropolregionen in Deutschland und Europa</li> <li>Ober- und Mittelzentren mit starkem Hotelmarkt</li> <li>Positive durchschnittliche Übernachtungsaussichten</li> </ul>
<b>Mikrostandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrsgünstige und zentrale Lage (stark frequentierte Ausfallstraßen) mit guter Sichtbarkeit</li> <li>etablierte Standorte mit Innenstadtnähe</li> <li>Direkte Anbindung an Hauptverkehrsstraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unmittelbare Nähe zu Verkehrsachsen / Gute Verkehrsanbindung (Straße, Schiene, Wasser, Flughafen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgewählte Hotellagen mit guter Sichtbarkeit an wichtigen Fernverkehrsknotenpunkten</li> <li>Zentrale Stadtlagen sowie gute Anbindung zu öffentlichen Einrichtungen (Flughafen, Veranstaltungszentren, Messegeländen)</li> </ul>
<b>Kaufpreisvolumen Einzelobjekt</b>	> 2 Mio. EUR bis ca. 20 Mio. EUR	> 10 Mio. EUR bis ca. 80 Mio. EUR	> 12 Mio. EUR bis ca. 50 Mio. EUR
<b>Bauliche Anforderungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alleinstehende Objekte oder Fachmarktzentren mit Schwerpunkt Lebensmittel/Drogeriewaren</li> <li>ergänzende Anbieter aus dem Non-Foodbereich möglich (Textil, Tiernahrung, etc.)</li> <li>zeitgemäße, nachhaltige Betriebsgrößen (Discounter mind. 1.200 qm Mietfläche, Vollsortimenter mind. 1.500 qm Mietfläche)</li> <li>Gebäudealter max. 10 J. / letzte Sanierung max. 5 J.</li> <li>Zeitgemäße Flächenzuschnitte, ebenerdiges Verkaufsflächenangebot, gute Drittverwendungsfähigkeit,</li> <li>kein Instandhaltungsstau</li> <li>Wohnnutzung als Beimischung möglich</li> <li>Keine SB-Warenhäuser mit &gt; 5.000 qm Mietfläche bzw. mit hohem Non-Foodanteil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energieeffiziente und nachhaltige Immobilien, zertifiziert nach einem international anerkannten Label</li> <li>Baujahr ab 2000</li> <li>Sehr guter Erhaltungszustand; kein Instandhaltungsstau</li> <li>Moderne Gebäudekonfiguration und ausgeprägte Multifunktionsfähigkeit <ul style="list-style-type: none"> <li>Büroflächenanteil: &lt; 10 %</li> <li>Hallenhöhe: &gt; 10 Meter</li> <li>Weites Stützenraster</li> <li>Hohe Bodentragslasten</li> </ul> </li> <li>Genehmigung: 7 Tage, 24-Stunden-Betrieb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energieeffiziente und nachhaltige Immobilien, zertifiziert nach einem international anerkannten Label</li> <li>Möglichst nicht älter als 10 Jahre</li> <li>Alternativ: Der letzte Umbau oder die Sanierung liegt nicht länger als 5 Jahre zurück</li> <li>Sehr guter Erhaltungszustand; kein Instandhaltungsstau</li> <li>Mindestens 100 Zimmer</li> <li>Guter Business-Leisure-Mix</li> </ul>
<b>Vermietung / Mieterstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zugkräftiger Lebensmittelanker muss vorhanden sein</li> <li>Mind. 70% der Mieterlöse aus dem Bereich Lebensmittel/Drogeriewaren</li> <li>Elektromärkte, Baumärkte, Möbelmärkte sind Ausschlusskriterium</li> <li>Mietvertragsneuabschlüsse (WALT 15 Jahre) und Bestandsmietverträge mit WALT von mindestens 8 Jahren</li> <li>hohes Vermietungspotential. Max. 10% Leerstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchschnittliche Laufzeit (WALT) mindestens 5 Jahre</li> <li>Vermietungsstand mindestens 80%; Projektentwicklungen auch ohne Vorvermietung</li> <li>Bonitätsstarke Mieter</li> <li>Marktübliche Indexierung, Nebenkostenregelung und Instandhaltungsregelung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonitätsstarker Betreiber mit Track Record oder Erwerb Betriebsfrei bzw. mit Kündigungsmöglichkeit Vertragsstruktur</li> <li>Langfristige Pachtverträge direkt mit Betreibern oder White Label Operators mit einem Franchise- oder Managementvertrag</li> <li>Marktübliche Instandhaltungs-regelungen, Indexierung und Nebenkostenregelung</li> </ul>
<b>Ankaufsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestandsobjekte, Neubauten / Portfolien</li> <li>Asset-Deal, keine Share-Deals</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestandsobjekte, Neubauten / Portfolien</li> <li>Asset-Deal, keine Share-Deals</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asset-Deal, keine Share-Deals</li> </ul>
<b>Forward Purchase</b>	Kaufvertragsabschluss vor bis zu 24 Monate vor Fertigstellung möglich; Kaufpreiszahlung schlüsselfertig nach Inbetriebnahme	Kaufvertragsabschluss vor bis zu 24 Monate vor Fertigstellung möglich; Kaufpreiszahlung schlüsselfertig nach Inbetriebnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>Forward Funding/ -Purchase möglich</li> <li>Unterstützung der Entwickler in der Definition des Produktes: Konzepterstellung - Betreibervertragsgestaltung</li> </ul>
<b>Ansprechpartner</b>	Andreas Klein Director Investment Management Tel.: +49 40 524772-596 @: leh1-fonds@arbireocapital.com	Andreas Klein Director Investment Management Tel.: +49 40 524772-596 @: andreas.klein@arbireocapital.com	Theodor Kubak Geschäftsführender Gesellschafter   Managing Partner Arbireo Hospitality Invest GmbH T +49 69 2475335 - 516 M +49 173 5102040 @: Hotel-Fonds@arbireocapital.com