

Investitionskriterien

In welche Immobilien investiert die Commerz Real AG?

Die angefügten Tabellen vermitteln Ihnen erste Anhaltspunkte zum Anforderungsprofil für Immobilien-Investments der Commerz Real AG für ihre Publikumsfonds, Immobilien-Spezialfonds und geschlossenen Fonds. Sie dienen einer ersten groben Orientierung - insbesondere für Projektentwickler, Immobilienbestandshalter und Makler.

Die Commerz Real investiert nicht in Wohn- sowie Spezialimmobilien wie beispielsweise Kinos, Freizeitimmobilien und Touristik-Hotels.

Sektoren Büro / Handel / Logistik / Hotel

Standorte ausschließlich 1A-Standorte

Länder / Städte

Deutschland Hamburg, Berlin, München, Düsseldorf,
Stuttgart, Frankfurt und Mittelstädte

Frankreich Paris

Italien Mailand, Rom

Spanien Madrid, Barcelona

Portugal Lissabon

Niederlande Amsterdam, Rotterdam

Belgien Brüssel

Luxemburg

Großbritannien London

Norwegen Oslo

Schweden Stockholm

Finnland Helsinki

Tschechien Prag

Polen Warschau

Mietvertragsstruktur/-laufzeiten

Single- wie Multi-Tenant mit bonitätsstarken Mietvertragsverhältnissen über eine Laufzeit von mindestens 5 Jahren (Laufzeiten < 5 Jahre max. 25% der Einzelinvestition)

Immobilienstruktur

Vorrangig Bestandsimmobilien
Projektentwicklungen Vorvermietung > 75%
forward funding oder forward purchase

Größenklasse der Immobilien

offene Fonds

Büro: ca. 50-150 Mio. EUR

Handel: ca. 50-300 Mio. EUR

Logistik: 20-40 Mio. EUR

Hotel: 20-75 Mio. EUR

geschlossene Fonds

ca. 50-300 Mio. EUR

Transaktionsform

Asset Deal / Share Deal / Volleigentum bevorzugt

Fremdkapitaleinsatz

Deutschland/Österreich: 0%;

in Ländern, in welchen die steuerliche Abzugsfähigkeit der Zinsen gewährleistet ist: 50%

Investitionskriterien Europäische Union

Nutzungsart	Standorte	Alter/ „Lebenszyklus- phasen“	Vermietungsstand
Büro	EU-Hauptwirtschaftszentren (Hauptstädte sowie die größten Märkte)	Neubau oder Komplettsanierung nicht älter als 10 Jahre, Projektentwicklungen	75 - 100%
Handel	EU-Ballungsräume	Neubau oder Komplettsanierung nicht älter als 10 Jahre, Projektentwicklungen	50 - 100%
Hotel	Business- bzw. City-Hotels in den EU-Ballungsräumen	Neubau oder Komplettsanierung nicht älter als 10 Jahre, Projektentwicklungen	100%; nur Pachtverträge
Logistik	Logistische Knotenpunkte in den EU-Ballungsräumen	Neubau oder Komplettsanierung nicht älter als 10 Jahre, Projektentwicklungen	50 - 100%
Die bevorzugten regionalen Standorte in Deutschland sind:			
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Berlin ➤ Hamburg ➤ München ➤ Rhein-Ruhr-Gebiet ➤ Rhein-Main-Gebiet (insbesondere Frankfurt/Main) 			

Investitionskriterien Deutschland

Nutzungsart	„Klassische“ neue Büroimmobilien	
Investitionsvolumen pro Objekt	€ 20 Mio. bis € 150 Mio.	
Lage	<u>Großstädte</u>	<u>Mittelstädte</u>
	1A, 1B Lagen	1A Lagen
	Berlin	Duisburg/Essen
	Düsseldorf	Dresden
	Frankfurt am Main	Hannover
	Hamburg	Leipzig
	München	Wiesbaden/Mainz
	Köln	Mannheim
	Stuttgart	Münster/Osnabrück
		Nürnberg
Mieter	Gute Bonität	
Vermietungsstand	i.d.R. >75% (max. 25% Vermietungsgarantien) Einzel- als auch Vielnutzer	
Bauliche Beschaffenheit	Gut bis sehr gut; drittverwendungsfähig	
Projektentwicklungen	Vorvermietung >75%; keine Genehmigungsrisiken	

**Investitionskriterien
USA/Kanada/Asien/Osteuropa**

Nutzungsart	Standorte	Alter/ „Lebenszyklus- phasen“	Vermietungsstand
Büro	Hauptwirtschaftszentren (Hauptstädte sowie die größten Märkte)	Neubau oder Komplettsanierung nicht älter als 10 Jahre, Projektentwicklungen	100%
Handel	Ballungsräume	Neubau oder Komplettsanierung nicht älter als 10 Jahre, Projektentwicklungen	100%
Hotel	Business- bzw. City-Hotels in den Ballungsräumen	Neubau oder Komplettsanierung nicht älter als 10 Jahre, Projektentwicklungen	100%; nur Pachtverträge
Logistik	Logistische Knotenpunkte in den Ballungsräumen	Neubau oder Komplettsanierung nicht älter als 10 Jahre, Projektentwicklungen	100%

Investitionskriterien Spezialfonds

Fonds	Nutzungsarten	Investmentgröße	Standorte	Alter / "Lebenszyklusphasen"
Euro Office 1	Büro	20 bis 45 Mio. €	West-europäische Wirtschaftszentren	Neubau oder Komplett-sanierung nicht älter als 10 Jahre
Commerz European Office				
Euro Property 1	Büro, Handel, Logistik, Hotel	15 bis 50 Mio. €	EU 1B Lagen	
Euro Logistik 1	Logistik-immobilien	15 bis 30 Mio. €	EU, Schwerpunkt Deutschland, Frankreich, Italien	
Shopping Center D	Shopping Center und andere Handels-immobilien	15 bis 150 Mio. €	Deutschland, Städte ab 50.000 Einwohner	
ProCommerz	Büro, Handel, Logistik, Hotel	15 bis 50 Mio. €	EU Hauptwirtschaftszentren	
Immospezial				

**Investitionskriterien
Geschlossene Fonds**

CFB-FONDS

Nutzungsart	Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel sowohl Bestandsobjekte als auch Projektentwicklungen möglich
Investitionsvolumen pro Objekt	€ 50 Mio. bis € 500 Mio.
Standorte	Weltweit in Hauptstädten und Ballungszentren
Bauliche Beschaffenheit	Gut bis sehr gut; drittverwendungsfähig
Vermietung	Gute Bonität der Mieter, Hohe Mietsicherheit über mindestens 10 Jahre bzw. gute Vermietbarkeit Vermietungsstand >80%