



# WARBURG-HIH IMMOBILIEN SELEKTIV

*Das Immobilieninvestment  
mit breiter Diversifikation*

  
M.M. WARBURG & CO  
BANK

 WARBURG-HIH INVEST  
REAL ESTATE

# DER FONDS IM ÜBERBLICK

## Kurzbeschreibung

Der Warburg-HIH Immobilien Selektiv investiert in ausgewählte Immobilienfonds führender Investment-Manager und vereint diese zu einer diversifizierten Immobilienkapitalanlage. Der strategische Anlagefokus liegt auf Deutschland sowie den Nutzungsarten Büro, Handel, Logistik und Wohnen. Zusätzlich wird die Ziel-Allokation um wichtige europäische Kernregionen wie z. B. Frankreich, die BeNeLux-Staaten und Österreich erweitert, um so das Fondsportfolio sinnvoll zu ergänzen.

Investoren erhalten bereits ab einer Kapitalanlage von 500.000 Euro einen Zugang zu einem diversifizierten institutionellen Anlageuniversum im Bereich Immobilien. Die Investitionen in Zielfonds bieten eine breite Diversifikation über verschiedene Investment-Manager, Regionen, Nutzungsarten, Anlagestrategien und Mieterstrukturen.

Mit dem Warburg-HIH Immobilien Selektiv können Investoren sowohl von einem breit gestreuten Immobilienportfolio als auch von den vielfältigen Vorteilen eines Dachfonds und der langjährigen Immobilienexpertise der Warburg-HIH Invest profitieren.

## Investmentfokus auf Deutschland



## Daten des Warburg-HIH Immobilien-Selektiv

<b>Fondsname</b>	Warburg-HIH Immobilien Selektiv	<b>Anlagevehikel</b>	Offener Spezial-AIF (KAGB) mit festen Anlagebedingungen
<b>Region</b>	Fokus auf Deutschland; Erweiterung durch wichtige europäische Kernregionen	<b>Hauptnutzungsarten</b>	Büro, Handel, Logistik und Wohnen
<b>Risikoprofil*</b>	Core / Core+	<b>Ziel-Rendite</b>	3,5 % - 4,0 % (durchschnittliche Ausschüttungsrendite)
<b>Laufzeit</b>	Unbegrenzt (Evergreen)	<b>Mindestzeichnung</b>	500.000 EUR
<b>Management-Gebühren</b>	0,40 % p.a. des Nettoinventarwertes	<b>Weitere Gebühren</b>	u. a. laufende Gebühren der Immobilienfonds, Verwahrstelle, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater





# MIT FUNDIERTEN DATEN INVESTITIONSZIELE SETZEN

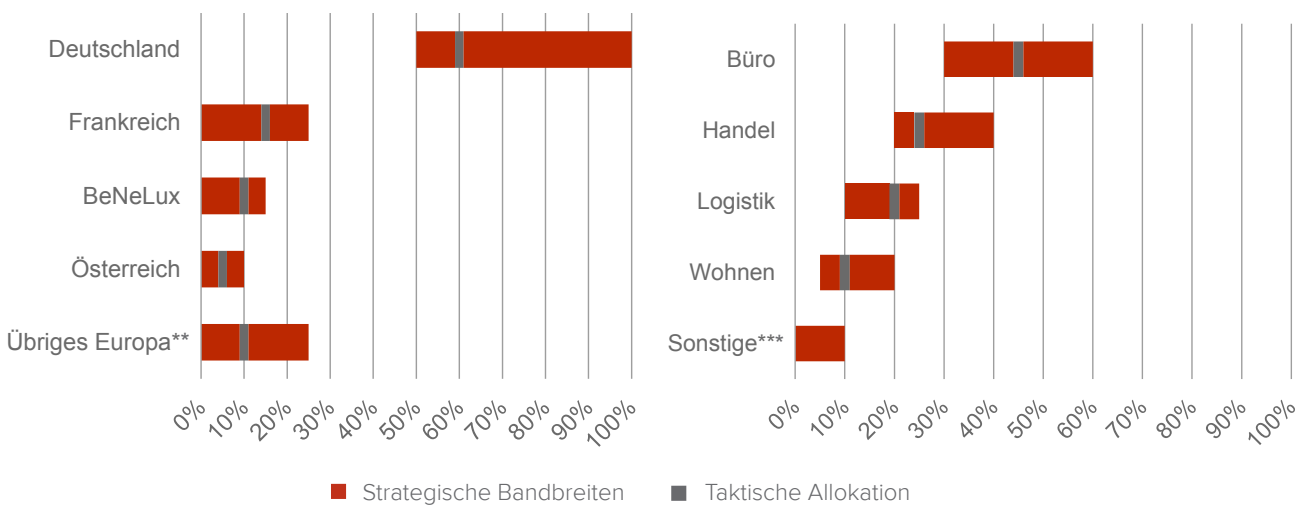
## Strategische Bandbreiten der Länder und Nutzungsarten mit taktischer Gewichtung\*

- **Entwicklung einer research-basierten strategischen Ziel-Allokation**

Allokation der europäischen Kernregionen und der wichtigsten Nutzungsarten zu einer ausgewogenen Anlagestrategie mit Fokus auf Deutschland

- **Laufende Strategieberatung durch professionelles und unabhängiges Research**

Hauseigenes Research als Grundlage einer erfolgreichen strategischen Allokation



## Auswahl- und Anlagekriterien der Zielfonds

- **Großes Netzwerk mit breiter Auswahl**

Zugang zu über 100 potenziellen Zielfonds von führenden europäischen Investment-Managern

- **Fondsstrategie & Immobilien**

Analyse der Anlagestrategie und Fondsobjekte durch hauseigene Research- und Immobilien-Experten

- **Investment-Manager**

Auswahl von Investment-Managern mit ausgewiesenem Track Record und langjähriger Immobilienexpertise

- **Anlagegrenzen**

Investition von max. 25 Prozent des Fondsvolumens in Immobilienfonds der Warburg-HIH Invest geplant

- **Best-Select**

Mehrstufiger Prüfprozess bis zur finalen Selektion der besten Investment-Manager und Zielfonds

- **Risikoprofil Core und Core+**

Keine Investition in Immobilienfonds mit dem Risikoprofil Value Add oder Projektentwicklungsfonds

\* Ziel-Allokation auf Basis aktueller Research-Ergebnisse; die tatsächliche Allokation kann hiervon abweichen; Regelmäßige Überprüfung und ggf. Anpassung der Strategie/ Allokation

\*\* U. a. Großbritannien, Spanien, Italien, Nordics // \*\*\* U. a. Hotel, Pflege, Stellplätze, Parkhäuser



# BEST IN CLASS — WIR SIND IHR PARTNER

**Wir finden für Sie die besten Investment-Manager und stehen für nachhaltige Performance**



## **Analyse & Bewertung**

Detaillierte Analyse und Bewertung potentieller Investment-Manager und deren Immobilienfonds



## **Nachhaltiges Portfoliomanagement der indirekten Immobilienkapitalanlage**

Strategische Kombination von Zielfonds, Nutzung der Vorteile eines Dachfonds und Einbeziehung nachhaltiger Aspekte im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements



## **Begleitung durch hauseigenes Research**

Laufende Strategieberatung und regelmäßige Überprüfung der strategischen Allokation durch hauseigenes Research



## **Key-Account-Betreuung**

Zentraler Ansprechpartner für den Investor und Interessenvertretung gegenüber den Zielfonds



## **Institutionelles Reporting**

Einheitliches und standardisiertes Reporting über alle Zielfonds aus einer Hand



## **Führender Anbieter der institutionellen Kapitalanlage**

Mit über 7,7 Mrd. Euro Assets under Management verfügt die Warburg-HIH Invest über eine umfangreiche Managementkompetenz in allen Bereichen der Immobilienwertschöpfung

## **Strategisch kombiniert zu einem breit diversifizierten Immobilien-Dachfonds**

- **Investition in ausgewählte Immobilienfonds führender Investment-Manager**  
Identifikation, Analyse, Bewertung und Auswahl der passenden Investment-Manager und Immobilienfonds (Best-Select)
- **Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei der Selektion und dem Management**  
Überprüfung zukunftsorientierter Anlagekriterien im Selektionsprozess und verantwortungsbewusste Einflussnahme auf nachhaltige Immobilieninvestitionen in der Managementphase
- **Strategische Kombination wichtiger Länder & Nutzungsarten**  
Fokus auf Deutschland und die Nutzungsarten Büro, Handel, Logistik und Wohnen. Erweiterung der Allokation um Frankreich, die BeNeLux-Staaten und Österreich
- **Diversifikation mit einer kleinen Investitionssumme**  
Streuung über europäische Länder, Städte, Regionen, Nutzungsarten, Anlagestrategien, Immobilienzyklen, Objektarten und Mieterstrukturen
- **Gesamte Immobilienquote in einem Produkt**  
Passende Struktur und Diversifikation zur Abdeckung der gesamten Immobilienkapitalanlage

### **Risikohinweise**

Die Risiken aus der Investition in Zielfonds stehen in engem Zusammenhang mit den Risiken der in diesen Zielfonds enthaltenen Vermögensgegenstände bzw. der von diesen verfolgten Anlagestrategien. Es besteht das Risiko, dass sich bestehende Risiken kumulieren. Eventuelle Chancen können sich gegeneinander aufheben. Entspricht die Entwicklung eines Zielfonds nicht den Erwartungen der Warburg-HIH Invest, so kann sie gegebenenfalls erst deutlich verzögert reagieren, indem sie Zielfondsanteile zurückgibt. Darüber hinaus besteht das Risiko der Rücknahmeaussetzung der Zielfonds.



# BEREITS AB 500.000 EURO DIVERSIFIZIERT IN EUROPA INVESTIERT

## Eckdaten des Warburg-HIH Immobilien Selektiv

4 Hauptnutzungsarten

> 5 Investment-Manager

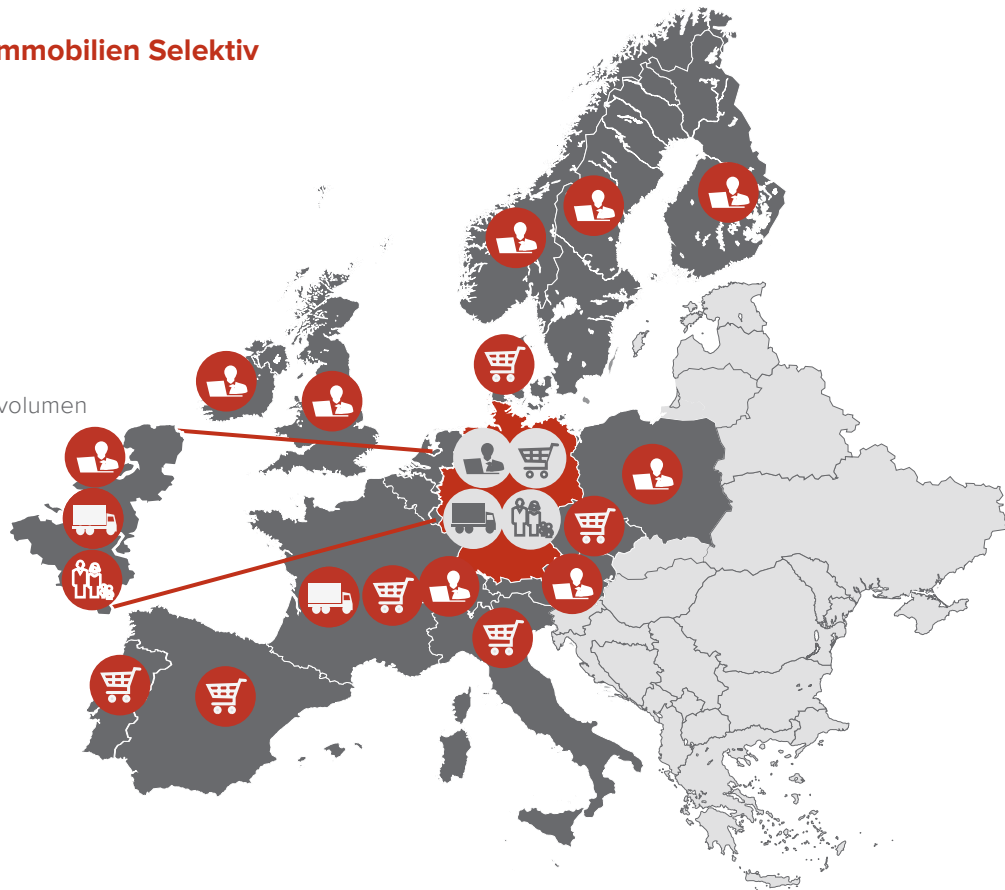
> 8 Mrd. Euro Verkehrswertvolumen

> 30 Städte

> 100 Immobilien

> 1.000 Mieter

> 500.000 m<sup>2</sup> Mietfläche



 Büro  Handel  Logistik  Wohnen

Annahme: Beteiligung an einem Dachfonds, der Anteile an mindestens fünf diversifizierten Immobilienfonds hält.

### Ihr Ansprechpartner

**M.M. Warburg & CO**

Kundenbetreuung

Ferdinandstraße 75 // 20095 Hamburg

T +49 40 3282 5100 // E [immobilien@mmwarburg.com](mailto:immobilien@mmwarburg.com)

[www.immobilien-selektiv.de](http://www.immobilien-selektiv.de)



**M.M. WARBURG & CO**

**BANK**



## **Rechtshinweis**

Dieses Dokument dient Werbezwecken und stellt keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder ein Vertragsangebot dar. Ausführliche produktspezifische Informationen und Hinweise zu Chancen und Risiken der seitens der Warburg-HIH Invest verwalteten Investmentvermögen sind den jeweils gültigen Vertragsunterlagen (d. h. der Anlegervereinbarung, dem Zeichnungsvertrag, die gem. § 307 Abs. 1 und 2 KAGB bereitgestellten Informationen sowie – bei semi-professionellen Anlegern – den wesentlichen Anlegerinformationen und – im Fall von geschlossenen Publikumsfonds – dem Gesellschaftsvertrag) sowie dem letzten Jahresbericht zu entnehmen. Jene Dokumente sind die alleinverbindliche Grundlage für den Kauf von Anteilen an den von der Warburg-HIH Invest verwalteten Investmentvermögen sind.

Bitte beachten Sie, dass in der Vergangenheit erzielte Ergebnisse keine Garantie für eine künftige Wertentwicklung darstellen. Der Wert einer Anlage und die Höhe der Erträge können u. a. infolge von Markt- und Währungskursschwankungen sowohl fallen als auch steigen, und es gibt keine Garantie dafür, dass die Anlageziele erreicht werden. Es ist möglich, dass der Anleger nicht den gesamten ursprünglich investierten Anlagebetrag zurückerhält. Die steuerliche Behandlung von Kapitalerträgen hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann sich zukünftig ändern.

Sofern Angaben zu einzelnen Finanzinstrumenten oder Emittenten gemacht werden, wurden diese nicht in Einklang mit Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen erstellt und die Finanzinstrumente unterliegen nicht den Handelsbeschränkungen im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen.

Unsere Fonds investieren insbesondere in Immobilien. Es kann unter Umständen schwierig sein, diese zu veräußern, so dass mitunter Anteilsrücknahmen nur verzögert erfolgen können oder die Rücknahme von Fondsanteilen ausgesetzt wird. Dieses Dokument und alle hierin aufgezeigten Informationen sind vertraulich zu behandeln und darf ohne eine ausdrückliche schriftliche Einwilligung der Warburg-HIH Invest weder an Dritte weitergegeben reproduziert werden. Im Falle eines Verstoßes übernehmen wir keine Haftung für evtl. daraus entstehende Schäden.

Dieses Dokument und die hierin enthaltenen Annahmen wurden von der Warburg-HIH Invest mit Sorgfalt und im Vertrauen auf die Richtigkeit der uns von Dritten überlassenen Daten erstellt, allerdings können wir keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen übernehmen. Die diesem Dokument zugrundeliegenden Parameter können sich zudem ändern, so dass es möglich ist, dass diese Annahmen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr aufrechterhalten werden können.

Wir weisen darauf hin, dass Vergütungen für Vertriebsaktivitäten gezahlt werden. Die Höhe der Vergütung richtet sich unter anderem nach der Komplexität des Mandats und dem Umfang der erbrachten Leistungen.

Bitte beachten Sie, dass dieses Dokument weder eine Rechts- noch eine Steuerberatung darstellt oder ersetzt.

Quelle: Warburg-HIH Invest, soweit keine anderen Quellen angegeben.

Weitere Informationen finden Sie im Internet:

**[www.warburg-hih.com](http://www.warburg-hih.com)**