



A Munich Re company

# MEAG SuperStores II

Hand in Hand mit Munich Re in Fachmarktzentren investieren

Nur für institutionelle Investoren

## Warum eine Investition in Fachmarktzentren

Performance und Stabilität selbst in Zeiten konjunktureller Schwankungen – dies sind wesentliche Hauptargumente für Investments in Fachmarktimmobilien. Wir bieten institutionellen Investoren die Möglichkeit, mit dem Munich Re Konzern als starkem Partner an ihrer Seite in dieses renditestarke Segment zu investieren.

Durch den Fokus auf Core Plus Investments sowie die aktive Nutzung von Vermietungs- und Objektpotentialen erhöhen wir die Renditechancen für unsere Anleger. Wir konzentrieren uns dabei auf etablierte Fachmarktzentren in integrierten Lagen mit Mietern aus dem Lebensmittel-, Drogerie- und Baumarktbereich. Diese Segmente sind in geringem Maß vom Onlinehandel betroffen und gewährleisten langfristige Erträge.

## Die MEAG Immobilienexpertise

Die MEAG verantwortet die Kapitalanlagen von Munich Re und ERGO und gehört mit 278 Milliarden Euro Assets under Management zu den bedeutenden Vermögensmanagern weltweit. Über 15 Milliarden Euro Immobilienvolumen machen uns zu einem führenden Anbieter im Real Estate Investment Management.

Für die gewissenhafte und erfolgreiche Arbeit erhalten wir auch viel Anerkennung von unabhängiger Seite: Regelmäßig werden wir von maßgeblichen Rating-Agenturen und Medien mit Branchenauszeichnungen bedacht, die belegen, dass sich unsere Leistung auszahlt und unsere Anlagen überdurchschnittlich ertragreich sind.



Als Immobilienanlagespezialisten bieten wir institutionellen Anlegern neben dem soliden Fundament und der Erfahrung der Munich Re Gruppe die Beweglichkeit und die Reichweite eines international agierenden Real Estate Investment Managers. Unsere Anlagen sind breit diversifiziert. Unser Ansatz ist integriert und verfolgt Wertschöpfung konsequent über den gesamten Immobilienlebenszyklus hinweg.



## Ihr Kontakt

MEAG  
Am Münchner Tor 1  
80805 München

[meag.com](http://meag.com)

Auszeichnungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen und Auszeichnungen.

# Gute Gründe für Investments in Fachmarktzentren

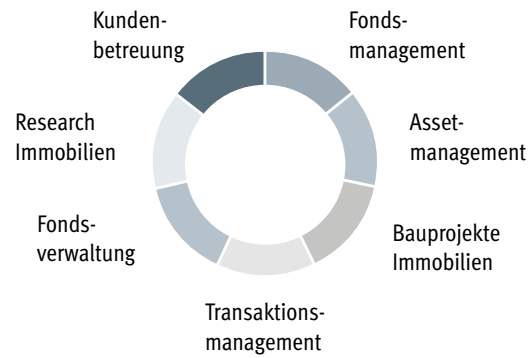
Nur für institutionelle Investoren

**01 Hohe Ertragschancen durch Core Plus**  
Dabei verfolgen wir einen stringenten und risikokontrollierten Investmentansatz.

**02 Lückenlose Wertschöpfungskette**  
Hand in Hand arbeiten die Expertenteams der MEAG an der Umsetzung strategischer und taktischer Vorgaben aus der Fondsstrategie.

**03 Langjährige Erfahrung**  
MEAG managt seit 2004 das Erfolgsprodukt „MEAG German SuperStores“ mit Fokus auf Core und Core Plus Investments im großflächigen Einzelhandel in Deutschland.

MEAG SuperStores II	
Investitionsfokus	großflächiger Einzelhandel: Fachmarktzentren, Baumärkte, SB-Warenhäuser
Fondstyp	Immobilien-Spezial AIF (nach KAGB)
Fondsart	ausschüttend
Laufzeit	open ended
Risikoprofil	Core Plus mit Beimischung Value-Add
Fremdkapital	35% - 45%
erwartete Ausschüttungsrendite	4% - 5% p.a. durchschnittlich
Mindestanlage	ab 10 Mio. €
Fondsauflage	Januar 2020



- › **7% p.a.** BVI-Rendite seit Auflage
- › **98%** Vermietungsquote
- 86** verschiedene Mieter
- › **170.000 m<sup>2</sup>** vermietete Einzelhandelsfläche
- › **130 Mio. €** Ausschüttung seit Auflage
- › **370 Mio. €** Ankaufsvolumen seit Auflage

- ▶ **Chancen**
  - Attraktive Ausschüttungsrendite im aktuellen Niedrigzinsumfeld sowie Zusatzrendite durch aktives Assetmanagement
  - Begrenzte Konkurrenz durch baurechtlichen Schutz
  - Stabile Cash-Flows durch lang laufende, indexierte Mietverträge und Fokus auf Branchen, die unabhängig vom Onlinehandel sind
- ▶ **Risiken**
  - Langsamer Fondsaufbau durch begrenzte Verfügbarkeit passender Investments
  - Wertrisiken bei einem veränderten Zinsniveau oder einer konjunkturellen Eintrübung
  - Vermietungs- und Kostenrisiken im Falle eines wirtschaftlichen Abschwungs

Diese Präsentation dient Werbezwecken und richtet sich ausschließlich an professionelle und semiprofessionelle Anleger. Die Vervielfältigung oder Weiterleitung dieser Unterlage oder hierin enthaltener Informationen, ganz oder teilweise, ist nicht gestattet. Untersagt ist insbesondere auch eine Veröffentlichung im Internet. Diese Unterlage wird von der MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH („MEAG“), München, verteilt. Die hierin enthaltenen Informationen stammen von Quellen, die MEAG als zuverlässig einschätzt. Diese Informationen sind jedoch nicht notwendigerweise vollständig und ihre Richtigkeit kann nicht garantiert werden. Geäußerte Prognosen oder Erwartungen sind mit Risiken und Ungewissheiten verbunden und die tatsächlichen Entwicklungen können hiervon wesentlich abweichen. MEAG behält sich Änderungen der geschilderten Einschätzungen vor und ist nicht verpflichtet, diese Unterlage zu aktualisieren. Diese Unterlage wird Ihnen ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken bereitgestellt. Sie beinhaltet ggf. eine generalisierte Betrachtung der gegenwärtigen Rechts- bzw. Steuerlage ohne Einbeziehung individuell relevanter Gesichtspunkte und ersetzt nicht die persönliche Beratung durch einen Rechts- oder Steuerberater. Die Information stellt keine Anlageberatung, Anlageempfehlung, Finanzanalyse oder Rating dar, genügt nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlage(strategie-)empfehlungen und unterliegt keinem Verbot des Handels vor ihrer Veröffentlichung. Weder die MEAG noch die mit ihr verbundenen Unternehmen, ihre Führungskräfte oder Beschäftigte übernehmen irgendeine Haftung für einen unmittelbaren oder mittelbaren Schaden, der sich aus einer Verwendung dieser Veröffentlichung oder ihres Inhalts ergibt.

Die MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches. Sie verwaltet Publikumsinvestmentvermögen und Spezial-AIF mit unterschiedlichen Anlageschwerpunkten und erbringt die Finanzportfolioverwaltung für institutionelle Anleger, die nicht der Munich Re (Gruppe) angehören. Entsprechend den investimentrechtlichen Vorgaben wird sie von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt. Im Rahmen investimentrechtlicher Zulässigkeit kooperiert die MEAG eng mit der MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH. Diese ist ein reiner Konzern-Asset-Manager und erbringt die Finanz- und Immobilienportfolioverwaltung sowie die Anlageberatung ausschließlich für Unternehmen der Munich Re (Gruppe). Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb von Fondsanteilen sind die vertraglichen Vereinbarung einschließlich der Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen. Diese Unterlagen erhalten Sie kostenlos bei: MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH, Am Münchner Tor 1, 80805 München, Internet www.meag.com

**Wertentwicklung:** Die Bruttowertentwicklung (BVI-Methode) berücksichtigt neben den bereits auf Fondsebene anfallenden Kosten (wie z. B. Verwaltungsvergütung) keine weiteren Kosten (wie z. B. Depotgebühren), die sich minderdnd auf die Wertentwicklung auswirken. Angaben zur bisherigen Wertentwicklung sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.