



A Joint Venture by NAS and Bluerock



Akquisitionsbroschüre

Unser Profil: Individuell, erfahren, professionell.

BR-NAS ist ein Joint Venture von NAS Invest und BlueRock. Sie ist ein unabhängiger Immobilieninvestor und Asset Manager mit Sitz in Berlin, Frankfurt am Main, Zürich und Luxemburg. Über 25 Spezialisten managen ein internationales Immobilienvermögen von mehr als 850 Mio €. Das Team besitzt eine Immobilienexpertise von zusammen über 100 Jahren, welche bei Immobilien-transaktionen in Deutschland und Mitteleuropa erworben wurde und einen Gesamtwert von mehr als 4,5 Mrd. € erlangt hat. Auf diese Expertise bauend, verfolgt BR-NAS einen ganzheitlichen sowie kreativen Ansatz, um nachhaltig Werte mit Immobilien über alle Marktzyklen und -umfelder hinweg zu erzielen. Ihr Schwerpunkt ist das Schaffen von Werten entlang der gesamten Wert-schöpfungskette, indem sie die getätigten Investitionen entsprechend entwickelt und managt, bis hin zu einem erfolgreichen Exit.



A Joint Venture by NAS and Bluerock





**BR-NAS:
Opportunity-Driven Property
Investor & Manager**

Immobilienstandorte

- Assets im Management
- Büros



> 25 Mitarbeiter
34 Immobilien
> 270.000 m²
ca. 1000 Mieter
> 850 Mio €*
an Immobilienvermögen

* Stand 30. Juni 2017

Unsere Strategie

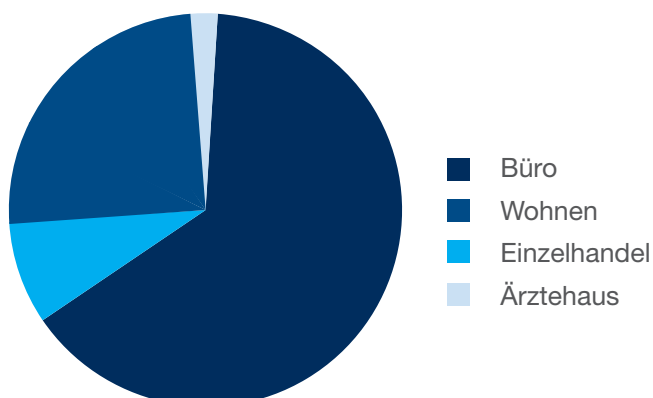
- Rentable, grundsolide und Cash Flow generierende Bürogebäude, Gesundheitszentren und Facharztzentren
- Guter Mieter-Mix/gute Mieterstruktur
- Gefragte innerstädtische Lagen in den Top-Immobilienmärkten (A-/B- in Ausnahmefällen ggf. C-Standorte) in Deutschland
- Attraktive sowie marktgerechte Preise, durchschnittlich Faktor 15-fach auf die Nettokaltmiete
- Langfristige (durchschnittlich 5-7 Jahre Haltedauer) aktive Managementstrategie die auf Werterhaltung und -optimierung setzt
- Marktbedingungen und/oder die Situation des Objekts (z. B. Neuverhandlungen von Mietverträgen, aufwertende Umstände im Mikro-/ Makromarkt) sorgen für die Wertsteigerung der jeweiligen Objekte, wenn noch Investitionsausgaben richtig eingesetzt werden (Reparaturen und Instandhaltungen, CapEx und Mieterausbauten)
- Immobilien so managen, dass während der Lebensdauer Mehrwert generiert wird (z. B. Mietflächen optimieren, Leerstand neu vermieten, vermietbare Flächen so umbauen, dass sie sich nachhaltiger nutzen lassen), um langfristige Verträge mit Mietern abzuschließen, die dem deutschen Mittelstand zuzurechnen sind

Für sog. Re-Positionierungs-Objekte gilt abweichend bzw. ergänzend:

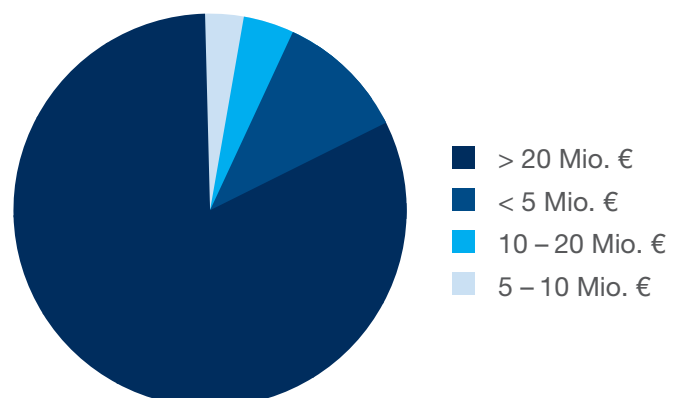
- Re-Positionierungs- bzw. Sanierungsphase sollten innerhalb von 12-18 Monaten nach Closing durchführbar sein
- Schwerpunkt Büronutzung, Einzelhandel ergänzend möglich
- Flächenoptimierung notwendig (eventuell Nutzungskonversionen z.B. Büro oder ähnliche Nutzung in Wohnen)

Unser aktuelles Portfolio

Nach Nutzungsart



Nach Vermögenswert

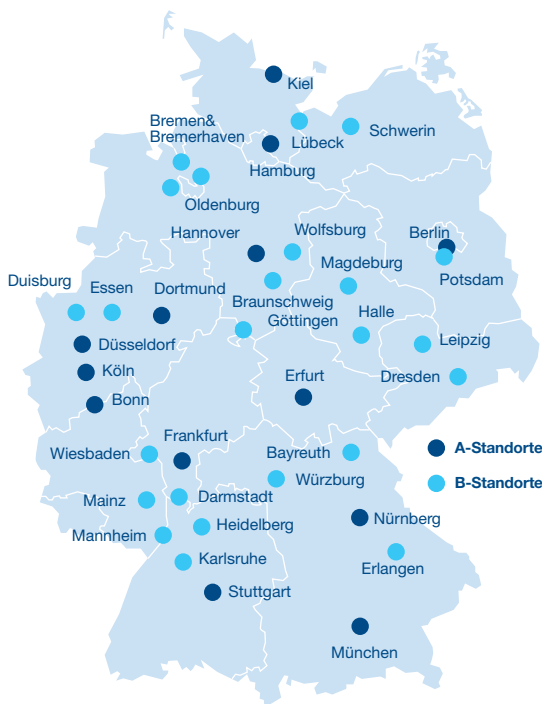


Akquisitionsprofil

	A Standorte	B Standorte	Re-Positionierungs- Objekte
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Büro- und Gewerbeimmobilien • Ärztehäuser und Gesundheitszentren 	<ul style="list-style-type: none"> • Büro- und Gewerbeimmobilien • Ärztehäuser und Gesundheitszentren 	<ul style="list-style-type: none"> • Schwerpunkt Büroimmobilien mit Einzelhandelsnutzung (>50% der Gesamtfläche)
Volumen	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelimmobilie zwischen 5 und ca. 20 Mio. €, Portfolios können größer sein 	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelimmobilie zwischen 5 und ca. 20 Mio. €, Portfolios können größer sein 	<ul style="list-style-type: none"> • Nur Einzelimmobilien zwischen 10 und ca. 30 Mio. €,
Werttreiber	<ul style="list-style-type: none"> • Flexibler Flächenzuschnitt (Mietflächen lassen sich umbauen und erweitern) • Falls zutreffend, Verringerung des Leerstands (max. 30%) • Gegebenenfalls Reduzierung von Instandhaltungsrückständen • Aufwertung der bestehenden Mieterstruktur durch den Austausch von Bestandsmieter, unter Einhaltung höherer Anforderungen an die Mieterqualität 	<ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltige Mieten • Falls zutreffend, Verringerung des Leerstands(max. 20%) • Gegebenenfalls Reduzierung von Instandhaltungsrückständen • Aufwertung der bestehenden Mieterstruktur durch den Austausch von Bestandsmieter, unter Einhaltung höherer Anforderungen an die Mieterqualität 	<ul style="list-style-type: none"> • Kurz- und/oder ausfallende Mietverträge, • Leerstand > 50% möglich, aber kein kompletter Leerstand • Nutzungskonvertierung (wie z.B. Büro in Wohnen oder Einzelhandel)
Weitere Investitionskriterien	<ul style="list-style-type: none"> • Multi-Tenant Liegenschaften mit einer diversifizierten Mieterstruktur (kein Mieter > 30% der Bruttomieteinnahmen) • Die Mieter gehören zum deutschen Mittelstand (z. B. Anwälte und Steuerberater) und/oder sind städtische Einrichtungen (z. B. Stadtplanung) • Gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit (WAULT) > 3 Jahre • Etablierter oder sich entwickelnder Bürostandort • Standorte mit solider Infrastruktur und demografisch und wirtschaftlich guten Aussichten • Mittlere bis gute Solvenz der Mieter • Zusätzliche Nutzung (z. B. Gewerbe, Lager) max. 20% der Gesamtfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Multi-Tenant Liegenschaften mit einer diversifizierten Mieterstruktur (kein Mieter > 30% der Bruttomieteinnahmen) • Gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit WAULT > 3 Jahre • Asset- und Share-Deals sind möglich • Etablierter Bürostandort mit guter Anbindung • Standorte mit solider Infrastruktur und demografisch und wirtschaftlich guten Aussichten • Mittlere bis gute Solvenz der Mieter 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenarrondierungen möglich, kommunale Investitionen in die Infrastruktur der Umgebung • Gewichtete Restmietlaufzeit WAULT < 2 Jahre • Single-tenant Bestand möglich, wenn durch Re-positionierung diese z.B. in eine multi-tenant Struktur umgewandelt werden kann

*abweichende bzw. ergänzende Merkmale

Städte & Regionen



Region Hamburg Hamburg, Lübeck, Schwerin & Kiel

Region Bremen Bremen, Bremerhaven & Oldenburg

Region Berlin-Brandenburg Berlin & Potsdam

Region Hannover Hannover, Braunschweig, Göttingen & Wolfsburg

Region Leipzig-Dresden Halle, Leipzig, Dresden, Erfurt & Magdeburg

Region Rhein-Ruhr Düsseldorf, Köln, Bonn, Dortmund, Essen & Duisburg

Region Rhein-Main Frankfurt, Darmstadt, Mainz & Wiesbaden

Region Rhein-Neckar Mannheim, Heidelberg & Karlsruhe

Region Franken Nürnberg, Erlangen, Würzburg & Bayreuth

Erforderliche Unterlagen und Informationen

Step 1

Übersenden Sie uns bitte ein detailliertes Exposé mit den wichtigsten Informationen zur Liegenschaft (u. a. Mieteinnahmen), mit vollständiger Anschrift und Bildern



Step 2

- Auf Verlangen bitten wir Sie um weitere verfügbare Projekt-/Gebäudeinformationen, einschließlich Mietaufstellungen im Excel-Format (höchstens 3 Monate alt), und folgende Mindestangaben: Baujahr, Nutzung, Lage im Gebäude, Beginn/Ende der Vermietung, Indexierungen und Optionen aller Mieter, Bruttomiete je Mieter, aktuelle umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten, Leerstände (einschließlich Dauer des jeweiligen Leerstands) sowie Parkplätze.
- Investitionsplan: Aufschlüsselung aller Kosten für Instandhaltung und Sanierung der letzten 5 Jahre
- Grundriss einschließlich farblicher Lageplan der Mieter im Objekt
- Grundbuchauszug und Katasterplan
- Aufstellung von etwaigen Mietminderungen (unter Angabe des Minderungsgrundes), Mietrückständen, anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Kautionen und Sicherheiten

Unsere Unternehmensführung

Unser Team besteht gegenwärtig aus 25 Experten, die zusammen mehr als 100 Jahre Erfahrung im Immobiliengeschäft haben. Das Team hat bislang Transaktionen von über 4,5 Mrd. € in Deutschland und Mitteleuropa erfolgreich umgesetzt.



**Managing Partner
NAS Invest**

Büro Berlin

Nikolai Dëus-von Homeyer

n.deus@nas-invest.com

Büro Berlin

NAS Invest / Real Nord-Ost

Grolmanstraße 30-31

D-10623, Berlin

T +49-30-889 26 38 00

F +49-30-889 26 38 29

info@nas-invest.com

www.nas-invest.com



**Managing Partner
NAS Real Nord-Ost**

Büro Berlin

Julian Reinecke

j.reinecke@nas-real.com



**Managing Partner
NAS Real Süd-West**

Büro Frankfurt

Marco Lüder

m.lueder@nas-real.com

Büro Frankfurt

NAS Real Süd-West

Hochstraße 49

D-60313, Frankfurt am Main

T +49-69-348 76 95 21

F +49-69-153 92 91 50

info@nas-invest.com

www.nas-invest.com



**Managing Partner
BlueRock Group**

Büro Zürich

Ronny Pifko

rp@bluerockfund.com

Büro Zürich

BlueRock Group

Bodmerstrasse 2

8002 Zürich

T +41-445 33 54 24

F +41-445 33 54 22

rp@bluerockfund.com

www.bluerockfund.com

Ihre Immobilienangebote richten Sie bitte an: offers@nas-invest.com